

**Analisis Pengaruh Kebijakan Loan To Value,
Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit
Terhadap Supply Kredit Pemilikan Rumah Bank
Tabungan Negara (Periode 2003/1-2016/4)**

SKRIPSI

Disusun oleh :

Ni Luh Nadiastri Widyacwari

125020407111008

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Meraih Derajat Sarjana Ekonomi**



**JURUSAN ILMU EKONOMI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

**THE EFFECT OF LOAN-TO-VALUE POLICY, NON
PERFORMING LOAN, AND INTEREST RATE ON
HOME LOAN SUPPLY OF BANK TABUNGAN
NEGARA DURING THE PERIOD OF 2003/1-2016/4**

MINOR THESIS

By :

Ni Luh Nadiastri Widyacwari

125020407111008

**Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the
Attainment of the Degree of Bachelor of Economics**



DEPARTMENT OF ECONOMICS

FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS

UNIVERSITY OF BRAWIJAYA MALANG

2018

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

"Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan to Value*, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Kredit Terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (Periode 2003/1-2016/4)"

Yang disusun oleh :

Nama : Ni Luh Nadiastri Widyacwari
NIM : 125020407111008
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi
Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan

telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal **18 Juli 2018** dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. Dra. Marlina Ekawaty, M.Si., Ph.D.
NIP. 196503111989032001
(Dosen Pembimbing)
2. Dr. Nurul Badriyah, SE., ME.
NIP. 197403022005012001
(Dosen Penguji I)
3. Yenny Kornitasari, SE., ME.
NIP. 2015078810012001
(Dosen Penguji II)

Malang, 24 Juli 2018
Ketua Program Studi,
Keuangan dan Perbankan



Setyo Tri Wahyudi, SE., Mec., Ph.D.
NIP 196912101997031003

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul :

Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value*, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Kredit Terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara

(Periode 2003/1-2016/4)

Yang disusun oleh :


Nama : Ni Luh Nadiastri Widyacwari
 NIM : 125020407111008
 Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya
 Jurusan : S-1 Ilmu Ekonomi
 Konsentrasi : Keuangan dan Perbankan

Disetujui untuk diajukan dalam Ujian Komprehensif.

Malang, 16 Juli 2018
 Mengetahui,

Ketua
 Program Studi Keuangan dan Perbankan,

Dosen Pembimbing,


 Setyo Tri Wahyudi, SE., Mec., Ph.D.
 NIP. 198107022005011002


 Dra. Marlina Ekawaty, M.Si., Ph.D.
 NIP. 196503111989032001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : **Ni Luh Nadiastri Widyacwari**
Tempat, tanggal lahir : **Jakarta, 14 Nopember 1994**
NIM : **125020407111008**
Jurusan : **S1 Ilmu Ekonomi**
Konsentrasi : **Keuangan dan Perbankan**
Alamat : **Perumahan Bukit Cemara Tidar B-39, Karangbesuki, Sukun, Kota Malang, Jawa Timur 65149**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI yang berjudul :

Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan To Value, Non Performing Loan, Suku Bunga Kredit* terhadap *Supply Kredit* Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (Periode 2003/1-2016/4)

yang saya tulis adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat atau saduran dari Skripsi orang lain.

Apabila dikemudian hari ternyata pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis yang berlaku (dicabutnya predikat kelulusan dan gelar kesarjanaannya)

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 16 Juli 2018

Mengetahui,
Dosen Pembimbing,



Dra. Marlina Ekawaty, M.Si., Ph.D.
NIP. 196503111989032001

Yang membuat pernyataan,



Ni Luh Nadiastri Widyacwari
NIM. 125020407111008

Mengetahui,
Ketua
Program Studi Keuangan dan Perbankan,



Setyo Tri Wahyudi, SE., MEc., Ph.D.
NIP 198107022005011002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
DAFTAR ISI	ii
DAFTAR GAMBAR	iv
DAFTAR TABEL	v
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Penawaran Kredit	12
2.1.2 Kredit Pemilikan Rumah.....	14
2.1.3 Non Performing Loan	16
2.1.4 Suku Bunga Kredit	17
2.1.5 Kebijakan Loan to Value.....	20
2.2 Hubungan Antara Variabel Dependen dengan Independen.....	23
2.2.1 Pengaruh Kebijakan LTV terhadap KPR.....	23
2.2.2 Pengaruh NPL terhadap KPR.....	25
2.2.3 Pengaruh Suku Bunga Kredit terhadap KPR.....	27
2.3 Penelitian Terdahulu.....	28
2.4 Kerangka Pikir.....	35
2.5 Hipotesis Penelitian.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Pendekatan Penelitian.....	38
3.2 Jenis dan Sumber Data.....	38
3.3 Penentuan Populasi dan Sampel Penelitian	39
3.4 Definisi Operasional Variabel	39
3.5 Metode dan Tahapan Analisis Data	41
3.5.1 Model Estimasi Regresi	42
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	42
3.5.2.1 Uji Normalitas	43
3.5.2.2 Uji Multikolinearitas.....	43
3.5.2.3 Uji Autokorelasi.....	43
3.5.2.4 Uji Heterokedastisitas.....	44
3.5.3 Rancangan Uji Hipotesis.....	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
4.1 Gambaran Umum Variabel Penelitian	47
4.1.1 Perkembangan Penawaran Kredit Pemilikan Rumah	47
4.1.2 Perkembangan Suku Bunga Kredit.....	50
4.1.3 Perkembangan Kebijakan Loan to Value	52
4.1.4 Perkembangan Non Performing Loan	53
4.2 Pengaruh Kebijakan LTV, NPL, SBDK terhadap Supply KPR	55
4.2.1 Hasil Estimasi Fungsi Jumlah Kredit.....	56
4.2.1.1 Hasil Estimasi Regresi Linear Berganda	56
4.2.2 Uji Asumsi Klasik.....	58

4.2.2.3 Uji Hipotesis	59
4.3 Pembahasan Hasil Penelitian	61
4.3.1 Pengaruh Kebijakan LTV terhadap Supply KPR.....	62
4.3.2 Pengaruh NPL terhadap Supply KPR.....	64
4.3.3 Pengaruh SBDK terhadap Supply KPR	65
4.3.4 Pengaruh Supply KPR terhadap Supply KPR.....	66
4.4 Implikasi Hasil Penelitian	67
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	70
5.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.	72



**ANALISIS PENGARUH KEBIJAKAN LOAN TO VALUE, NON PERFORMING
LOAN DAN SUKU BUNGA KREDIT TERHADAP SUPPLY KREDIT
PEMILIKAN RUMAH PADA BANK TABUNGAN NEGARA
(Periode 2003/1-2016/4)**

Ni Luh Nadiastri Widyacwari, Dra. Marlina Ekawaty, M.Si.,Ph.D

Email: nadnaadia@gmail.com, marlina@ub.ac.id

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya

ABSTRAK

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pinjaman atau kredit seperti KPR yang merupakan bagian dari kredit konsumsi yang paling banyak diminati masyarakat. Salah satu permasalahan yang dihadapi Indonesia saat ini adalah mengenai padatnya penduduk yang tidak memiliki rumah. Indonesia tercatat sebagai Negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia setelah China, India, dan Amerika Serikat. Permasalahan kepemilikan rumah yang dikeluhkan penduduk Indonesia dimudahkan oleh perbankan dengan dikeluarkannya program pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, KPR tersebut sangat besar pengaruhnya pada peningkatan harga properti yang dapat mendorong penggelembungan harga (price bubble). Untuk mencegah price bubble maka BI menerbitkan kebijakan LTV atau Loan to Value. Perbankan yang pertama kali ditunjuk oleh pemerintah dalam hal penyaluran kredit perumahan adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dan menurut majalah properti mengenai hasil survey pada awal tahun 2015 menyatakan perbankan penyalur KPR dengan market share paling tinggi adalah Bank BTN. Penelitian ini bermaksud untuk mengetahui variabel apa saja yang dapat mempengaruhi Supply KPR pada Bank Tabungan Negara. Metode analisis data yang digunakan ialah regresi linear berganda dengan model penelitian data ialah partial adjustment model (PAM). Dengan hasil variabel Kebijakan LTV dan NPL tidak berpengaruh signifikan terhadap Supply KPR, sedangkan Suku Bunga Kredit berpengaruh positif signifikan terhadap Supply KPR.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

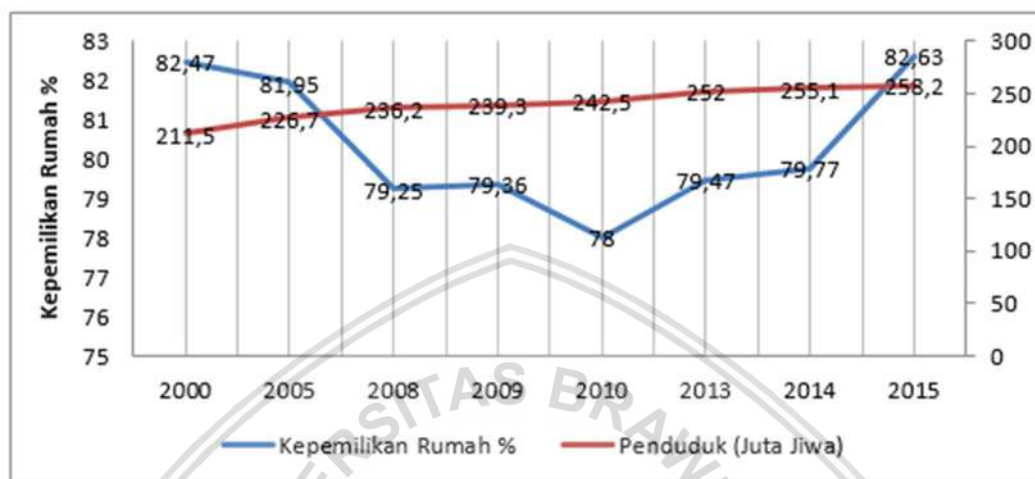
Kredit Pemilikan Rumah merupakan bagian dari kredit konsumsi yang paling banyak diminati oleh masyarakat. Berdasarkan agunan nya, KPR dibedakan menjadi dua yaitu KPR pembelian dan KPR multiguna atau KPR Refinancing. Namun, berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dan tingkat suku bunga maka KPR dibedakan atas KPR bersubsidi, KPR non subsidi, KPR syariah, dan *Inhouse* KPR.

Produk perbankan berupa KPR sebagai pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal merupakan wadah pembiayaan masyarakat untuk membeli dan memiliki rumah dengan membayar secara mengangsur. Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR Pembelian, sedangkan KPR multiguna atau KPR Refinancing yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Menurut Hardjono (2008:25), KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Salah satu permasalahan penting yang dihadapi Indonesia saat ini adalah mengenai kepadatan penduduk dan rumah tinggal. Indonesia tercatat sebagai Negara dengan jumlah penduduk terbanyak keempat di dunia setelah China, India dan Amerika Serikat. Rata-rata penduduknya lebih didominasi oleh usia muda kurang dari 50 tahun atau bisa dikatakan termasuk dalam usia produktif. Hal tersebut mendorong tingginya permintaan untuk hunian atau perumahan milik

sendiri. Gambar 1.1 di bawah menunjukkan perbandingan Kepadatan Penduduk dan Kepemilikan Rumah Sendiri Periode Tahun 2000-2015.

Gambar 1.1 : **Pertumbuhan Penduduk dan Kepemilikan Rumah Sendiri Periode 2000-2015**



Sumber : Data Diolah Badan Pusat Statistika, 2017

Gambar 1.1 menunjukkan kesenjangan antara jumlah penduduk dengan kepemilikan rumah. Dimana, jumlah penduduk Indonesia periode 2000 hingga 2015 terus bertambah dan perlahan-lahan mengalami kenaikan, dari 211,5 juta jiwa di tahun 2002 terus naik menjadi 258,2 juta jiwa pada tahun 2015. Sementara kepemilikan rumah sendiri mengalami penurunan yang cukup signifikan, dari 82,47% di tahun 2002 terus mengalami penurunan menjadi 78% di tahun 2010. Hal ini disebabkan pertumbuhan penduduk yang semakin besar daripada pertumbuhan perumahan, meski di tahun 2010 banyak sekali laporan pembangunan perumahan oleh para pengembang, namun rupanya masih belum memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Namun, kepemilikan rumah mengalami kenaikan di tahun 2013 sebesar 79,47% dan terus naik menjadi 82,63% pada tahun 2015. Hasil publikasi Lembaga Demografi Universitas Indonesia menyampaikan bahwa sampai dengan Tahun 2014 sebanyak 20,5% penduduk Indonesia tidak memiliki rumah. Masyarakat Indonesia yang memiliki

rumah sebanyak 79,5% dari 255,1 juta penduduk di Indonesia, namun sekitar 50 juta Penduduk Indonesia kemungkinan memiliki status kepemilikan perumahan dengan mengontrak ataupun menyewa rumah (bukan milik sendiri).

Permasalahan kepemilikan rumah yang dikeluhkan penduduk Indonesia dimudahkan perbankan dengan dikeluarkannya program pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah. Debitur dapat memiliki rumah dengan menyediakan uang muka dan membayar angsuran yang telah disepakati dalam periode jangka panjang diiringi ekspektasi peningkatan penghasilan debitur di kemudian hari.

Pihak Bank menyediakan bermacam-macam KPR dengan tipe rumah yang bisa dipilih sesuai kemampuan pendapatan debitur. Mulai dari tipe untuk kalangan menengah ke atas yaitu KPR tipe >70 dan KPA (Kredit Pemilikan Apartemen). Sedangkan bagi kalangan menengah ke bawah ada KPR tipe <70, dan juga ada KPR bersubsidi program pemerintah.

KPR menjadi diminati oleh masyarakat dikarenakan anggapan bahwa pembiayaan KPR itu lebih mudah, selain itu ketentuan kreditnya yang longgar, dan adanya pola pikir di masyarakat bahwa harga properti akan senantiasa naik dan tidak turun. Pemikiran spekulasi mengenai KPR tersebut sangat besar pengaruhnya pada peningkatan harga properti yang dapat mendorong terjadinya penggelembungan harga (*price bubble*). Seperti kejadian di Amerika Serikat tahun 2008 yaitu krisis keuangan akibat dari *bubble* sektor properti karena memudahkan penyaluran kredit perumahan kepada debitur dengan sejarah kredit yang buruk. Untuk mencegah hal tersebut terjadi kembali, maka Bank Indonesia melakukan pencegahan dengan menerbitkan aturan *Loan to Value* yang ditujukan bagi pengambilan KPR.

Namun, ada banyak hal selain kebijakan LTV yang dapat mempengaruhi KPR. Dimana, faktor-faktor yang mempengaruhi KPR tersebut dapat dilihat dari sisi perekonomian Negara diantaranya yaitu variabel suku bunga kredit,

pertumbuhan ekonomi, dan inflasi. Sedangkan jika dilihat dari sisi penawaran kredit, faktor-faktor yang mempengaruhi KPR dilihat dari sisi internal bank dalam hal menyediakan kredit yaitu suku bunga kredit, *Non Performing Loan* (NPL, kredit bermasalah), Dana Pihak Ketiga dan *Capital Adequacy Ratio* (CAR).

Kebijakan LTV yang difungsikan untuk mencegah terjadi krisis akibat sektor properti seperti yang pernah terjadi di Amerika Serikat tahun 2008. Kebijakan ini sebagai wujud kehati-hatian Bank Indonesia agar tidak terjadi *property bubble* dan menekan laju debitur yang mengambil KPR lebih dari satu unit. LTV telah berlaku sejak triwulan IV tahun 2012 hingga saat ini (Mangeswuri, 2013). Kebijakan *Loan to Value* sudah mengalami 3 kali revisi yaitu pada Tahun 2013, 2015, dan 2016. Dimana kebijakan tersebut dikeluarkan Bank Indonesia untuk penerapan LTV.

Pengaruh Kebijakan LTV terhadap KPR dapat dilihat dari kemampuan kebijakan tersebut dalam memperbaiki angka kredit macet bank dalam hal penyaluran KPR dan juga mampu mengurangi jumlah debitur yang mengambil kredit lebih dari 1 unit. Dalam peraturan terbaru LTV tahun 2015 tentang pelanggaran peraturan LTV didasarkan pada pertimbangan bahwa sektor KPR memiliki pengaruh cukup besar terhadap sektor ekonomi lainnya untuk mendorong laju pertumbuhan ekonomi. Pada aturan LTV yang dirilis terbaru tahun 2016 oleh Bank Indonesia menjelaskan bahwa dalam pembiayaan KPR tipe >70 untuk pembelian rumah pertama bank memberikan pembiayaan 85% sedangkan debiturnya menyediakan DP (*Down Payment*) sebesar 15%. Akan tetapi kebijakan LTV tidak diperuntukan bagi KPR bersubsidi karena adanya ketentuan yang berlaku.

NPL didefinisikan sebagai pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan atau sering disebut kredit macet pada Bank. Namun, menurut peraturan Bank Indonesia, NPL merupakan salah satu risiko usaha bank adalah risiko kredit, yang didefinisikan risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan *counterparty* memenuhi

kewajiban. Besarnya NPL yang diperbolehkan Bank Indonesia saat ini adalah maksimal 5%. Peraturan ini penting agar setiap bank yang ada di Indonesia tetap menjaga tingkat NPL.

Pengaruh NPL terhadap KPR dapat dilihat dari tingkat kelangsungan usaha bank yang berkaitan erat dengan aktiva produktif yang dimilikinya. Kredit yang termasuk dalam kategori NPL adalah *substandard* (kredit kurang lancar), *doubtfull* (kredit diragukan) dan *loss* (kredit macet). Apabila tingkat NPL yang dimiliki suatu bank semakin meningkat maka akan mengakibatkan tersendatnya penyaluran kredit, sehingga menyebabkan terkikisnya permodalan bank. Sedangkan, keberhasilan pemberian kredit dapat dilihat dari rasio NPL yang tidak melebihi 5%, oleh karena itu manajemen bank dituntut untuk senantiasa dapat memantau dan menganalisis kualitas aktiva produktif yang dimilikinya. Kualitas aktiva produktif menunjukkan kualitas aset sehubungan dengan risiko kredit yang dihadapi oleh bank akibat pemberian kredit dan investasi dana bank.

Pertumbuhan kredit yang lambat tersebut disebabkan oleh faktor penawaran yaitu keengganan bank untuk menyalurkan kredit, yang sering disebut sebagai fenomena *credit crunch*. Faktor yang biasanya mempengaruhi perilaku bank dalam menawarkan kredit perbankan dapat disebabkan oleh banyak hal seperti rendahnya kualitas aset perbankan. Nilai *Non Performing Loan* yang tinggi atau mungkin saja anjloknya modal perbankan akibat depresiasi sehingga menurunkan kemampuan bank dalam memberikan pinjaman (Juda Agung, 2001).

Selain itu, patokan utama dalam penyaluran KPR adalah suku bunga kredit. Suku bunga dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip Konvensional kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Menurut Kasmir (2002:121), bunga juga dapat diartikan sebagai harga

yang harus dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dengan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).

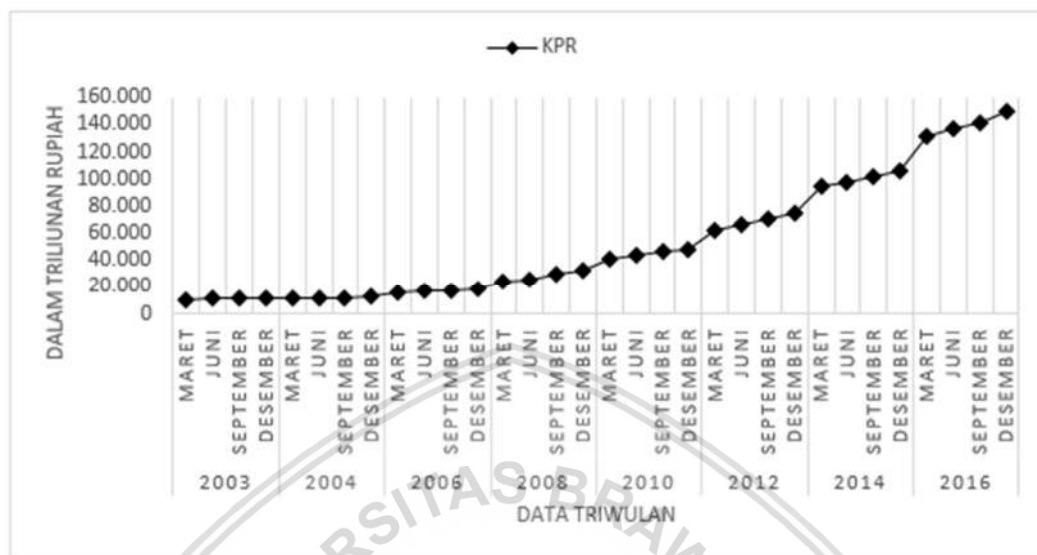
Pengaruh Suku Bunga Terhadap KPR, dimana semakin tinggi tingkat suku bunga, maka beban bunga yang dibayarkan nasabah kepada bank akan semakin meningkat, sehingga menimbulkan resiko kredit tinggi dan membuat penyaluran kredit tersendat. Sebaliknya, semakin rendah tingkat suku bunga, maka beban bunga yang dibayarkan semakin rendah, sehingga menimbulkan resiko kredit rendah dan membuat penyaluran kredit tinggi, sehingga hubungan suku bunga kredit dengan KPR adalah positif.

Peneliti tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran kredit sudah banyak dilakukan. Diantaranya oleh Hermanta dan Ekananda (2005), Ri'Fat Pasha (2009), Dian Pratiwi dan Lorita (2013) dan Clara Safitri Dawali (2014). Beberapa penelitian tersebut memiliki perbedaan hasil yang mempengaruhi penawaran kredit. Penelitian Clara Safitri Dawali (2014) tentang Analisis Estimasi Permintaan dan Penawaran Kredit Konsumsi Bank Umum Provinsi Sulawesi Utara Periode 2007-2013 dengan hasil penelitian variabel dana pihak ketiga dan *non performing loan* berpengaruh signifikan terhadap penawaran kredit, namun variabel suku bunga kredit tidak berpengaruh signifikan terhadap penawaran kredit. Hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Ri'Fat Pasha (2009) tentang Analisis Penawaran dan Permintaan Kredit serta Identifikasi Peluang Ekspansi Pembiayaan Kredit Sektoral di Wilayah Kerja KBI Malang, dengan hasil penelitian variabel kapasitas kredit, dan *non performing loan* berpengaruh signifikan terhadap penawaran kredit, namun variabel suku bunga tidak berpengaruh signifikan terhadap penawaran kredit. Hasil penelitian tersebut tidak sejalan dengan penelitian dari Hermanta dan Ekananda (2005) tentang Disintermediasi Fungsi Perbankan di Indonesia Pasca Krisis 1997: Faktor Permintaan atau

Penawaran Kredit, Sebuah Pendekatan Dengan Model *Disequilibrium*, dengan hasil penelitian variabel kapasitas kredit, suku bunga kredit, suku Bunga SBI, dan *non performing loan* berpengaruh signifikan terhadap penawaran kredit. Hasil penelitian dari Dian Pratiwi dan Lorita (2013) tentang Pengaruh Dana Pihak Ketiga, *Non Performing Loan*, *Loan to Deposit Ratio*, dan Suku Bunga Kredit terhadap Penawaran Kredit Pada Bank Umum Studi Kasus Pada PT. Bank Riau Kepri Cabang Selatpanjang Tahun 2007-2012, dengan hasil penelitian variabel dana pihak ketiga, *loan to deposit ratio*, dan suku bunga berpengaruh signifikan terhadap penawaran kredit, namun variabel NPL direduksi dikarenakan ada permasalahan dalam korelasi.

Perbankan yang pertama kali ditunjuk oleh pemerintah dalam hal penyaluran kredit perumahan adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN). Hal ini dapat dilihat dalam SK menteri Keuangan RI No B-49/I/1974, tertanggal 29 Januari 1974. Pemerintah menunjuk bank BTN untuk membiayai kredit perumahan rakyat dengan tujuan melaksanakan pembangunan nasional dengan meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi. Dengan adanya KPR BTN inilah Bank BTN menjadi terkenal karena produk KPR dan menjadi pionir dalam memberikan kredit perumahan menengah ke bawah. Bank Tabungan Negara juga memiliki keunggulan dibandingkan dengan bank lain, yaitu jaringan KPR di Bank BTN terluas, jangka waktu pelunasan KPR lebih lama, dan penyaluran KPR di BTN bersubsidi.

Gambar 1.2 : Perkembangan KPR Bank Tabungan Negara 2003-2016



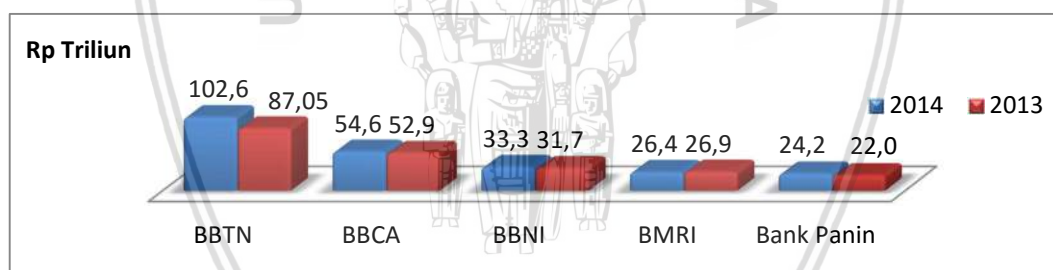
Sumber : Hasil Publikasi Bank Tabungan Negara, 2017

Gambar 1.2 menunjukkan bahwa perkembangan KPR dari tahun ke tahun mengalami perkembangan yang cukup pesat, meskipun di awal tahun 2006 pasar KPR kehilangan gairah dikarenakan suku bunga tetap berkisar di 18%. Namun, bank tidak mau hanya menunggu kembalinya gairah tersebut, bank memunculkan gairah konsumen dengan terus melakukan inovasi produk dan strategi pemasarannya. Pada akhir Desember tahun 2006 penyaluran KPR sebesar 18,081 triliun. Pada tahun 2008-2010 ketika ada pengaruh krisis ekonomi di Amerika masalah *property* membawa dampak penurunan pertumbuhan KPR di Indonesia. Namun, krisis ekonomi tidak berpengaruh terhadap komitmen BTN untuk membiayai sektor perumahan mengingat hampir 95% kredit yang disalurkan ditujukan untuk sektor perumahan dan industri terkait. Pada akhir tahun 2010 bisa dilihat dari penyaluran KPR BTN yang mencapai 48,703 triliun mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Namun, pada akhir tahun 2015 penyaluran

kredit Bank BTN telah mencatatkan kenaikan sebesar 18,34% yoy dari Rp. 127,73 triliun menjadi Rp. 150,22 triliun.

Perbankan Indonesia berlomba-lomba dalam menyalurkan KPR pada masyarakat dengan penawaran pelayanan yang berbeda-beda untuk menarik minat para debitur pada KPR. Dari hasil survei pada awal tahun 2015 oleh Majalah Properti mengenai Perbankan penyalur KPR dengan market share paling tinggi, menetapkan bank BTN sebagai bank dengan total KPR terbanyak mencapai Rp. 102,6 triliun, naik 18% dari tahun sebelumnya Rp. 87,05 triliun. Menyusul bank swasta nasional yaitu BCA dengan KPR mencapai Rp. 54,6 triliun, naik 3% dari tahun sebelumnya Rp. 52,9 triliun. BNI tercatat Rp. 33,3 triliun naik 5% dari tahun sebelumnya Rp. 31,7 triliun. Serta Bank Mandiri Rp. 26,4 triliun turun 2% dari tahun sebelumnya Rp. 26,9 triliun (Majalah Properti Indonesia, 2015).

Gambar 1.3: **Lima Bank Penyaluran KPR/KPA Terbanyak di Indonesia**



Sumber: Majalah Properti Indonesia, 2015

Menurut hasil publikasi dari Bank BTN, bahwa bank tersebut masih menjadi pemimpin pasar pembiayaan perumahan di Indonesia dengan penguasaan pangsa pasar total KPR sebesar 30%. Untuk segmen KPR subsidi, peran Bank BTN dalam Program Rumah Nasional sangat dominan dengan menguasai pangsa pasar lebih dari 97% dari total penyaluran FLPP tahun 2011, 2012, dan 2013.

Hasil dari penjelasan kejadian yang disampaikan dalam latar belakang, dan perbedaan hasil penelitian terdahulu, variabel di atas layak untuk dijadikan variabel bebas dalam penelitian ini. Peneliti tertarik untuk menganalisis kembali variabel

NPL dan suku bunga kredit yang belum sesuai dengan teori, dan peneliti menambahkan periode penelitian sebelum dan setelah adanya Kebijakan LTV yaitu 2003-2016. Dimana, Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah Penelitian ini dilaksanakan di Indonesia pada salah satu perbankan di Indonesia yakni, Bank Tabungan Negara (BTN). Selanjutnya, Alasan pemilihan tahun yakni 2003–2016 dimana sebelum periode tersebut adanya fenomena krisis moneter yang terjadi pada tahun 1998, sehingga peneliti ingin melihat bagaimana perkembangan penyaluran kredit perbankan khususnya Bank BTN setelah terjadinya krisis moneter.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Pengaruh Kebijakan LTV, dengan judul **“Analisis Pengaruh Kebijakan *Loan to Value*, *Non Performing Loan* dan Suku Bunga Kredit terhadap *Supply Kredit* Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (Periode 2003/1-2016/4)”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, dapat disimpulkan perumusan masalah dari penelitian ini, yaitu :

Bagaimana pengaruh Kebijakan LTV, NPL, dan Suku Bunga Kredit terhadap *Supply* KPR pada Bank Tabungan Negara?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang secara spesifik yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

Untuk menganalisis pengaruh dari Kebijakan LTV, NPL, dan Suku Bunga Kredit terhadap *Supply* KPR Bank Tabungan Negara.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Manfaat Akademis

- 1) Bagi Perguruan Tinggi, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi daya guna secara teoritis (keilmuan), bagi kepentingan Universitas (UB) yang berkaitan dengan hubungan terhadap *Supply* KPR pada Bank Tabungan Negara yang di peruntukkan bagi perkembangan ilmu ekonomi.

b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi Penulis, Penelitian ini memberikan pengetahuan dan pemahaman tentang hubungan simultan *Supply* KPR. Sehingga mengetahui variabel apa yang signifikan mempengaruhi *Supply* KPR serta mengetahui efisiensi dari penerapan kebijakan LTV yang di keluarkan Bank Indonesia untuk menekan laju *price bubble* dalam *sector property*.
- 2) Bagi Perbankan, Penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi manajemen perbankan sebagai bahan acuan dalam menjalankan fungsinya sebagai intermediasi dan membantu mengevaluasi hasil operasi perusahaan dalam mengambil keputusan sehubungan dengan intermediasi bank. Dan dapat membantu juga dalam pengevaluasian pengaruh kebijakan LTV untuk penerapan KPR.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan dibahas mengenai teori yang digunakan dalam penelitian, hubungan antar variabel, penelitian terdahulu sebagai acuan, kerangka pikir, dan hipotesis penelitian. Penjelasan hubungan tiap variabel berfungsi untuk memudahkan dalam memahami peran variabel tersebut dalam penelitian berdasarkan teori dan pengertiannya. Sedangkan penelitian terdahulu berfungsi untuk mengetahui hasil penelitian sebelumnya yang bisa dijadikan referensi. Kerangka pikir menjelaskan gambaran secara ringkas penelitian. Dan hipotesis sebagai dugaan dari rumusan masalah yang sudah dibentuk.

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Penawaran Kredit

Penawaran kredit berasal dari kemampuan bank dan kemauan bank untuk memberikan kredit dari hasil simpanan atau asset yang dimiliki untuk disalurkan kembali pada peminjam yang memerlukan dana. Beberapa hal yang mampu meningkatkan penawaran kredit dari sisi rumah tangga, apabila suku bunga tinggi mereka akan cenderung menabung. Dari sisi perusahaan kelebihan kas yang didapat diinvestasikan dalam jangka pendek yang meningkatkan penawaran kredit. Pemerintah mempengaruhi penawaran melalui bank sentral. Pada investor asing yang banyak tertarik untuk menginvestasikan dananya di suatu Negara maka penawaran kredit meningkat (Mankiw, 2012).

Menurut Melitz dan Pardue (1973) dalam teorinya menjelaskan bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi penawaran kredit, merumuskan model penawaran kredit oleh sistem perbankan sebagai berikut:

$$SK = g(S, ic, ib, BD)$$

Keterangan :

SK = Jumlah kredit yang ditawarkan oleh Bank

S = Kendala-kendala yang dihadapi bank seperti tingkat cadangan bank atau ketentuan mengenai nisbah cadangan wajib

ic = Tingkat suku bunga kredit bank

ib = Biaya oportunitas meminjamkan uang

BD = Biaya deposito bank

Dari teori diatas menjelaskan bahwa sebenarnya banyak faktor dari sisi penawaran yang mempengaruhi bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat. Faktor yang pertama adalah kendala yang dihadapi bank yaitu mengenai cadangan minimum (S), dana cadangan bank sendiri adalah kepemilikan deposito bank di bank sentral ditambah uang yang secara fisik dalam brangkas bank. Tingkat cadangan bank memang terlihat mempengaruhi jumlah penyaluran kredit perbankan karena jika bank meningkatkan jumlah cadangan bank hal ini akan mengurangi jumlah dana yang dapat dipinjamkan kepada nasabah sehingga kemampuan bank menyalurkan kredit berkurang, begitu juga sebaliknya. Mengenai tingkat cadangan minimum telah diatur dan ditetapkan oleh bank sentral di setiap negara sebesar persentase tertentu dari dana pihak ketiga, jadi besarnya cadangan minimum suatu bank sangat bergantung dari jumlah dana pihak ketiga yang dimiliki bank.

Semakin tinggi suku bunga kredit bank (ic) akan membuat bank meningkatkan jumlah kreditnya karena ini berarti semakin tinggi kesempatan bank untuk memperoleh keuntungannya. Walaupun kredit merupakan sumber pendapatan utama dan terbesar kredit juga memiliki resiko terbesar, bank dapat memperoleh keuntungan bukan hanya dari penyaluran kredit tetapi juga melalui

investasi surat berharga lainnya sehingga bank akan mempertimbangkan *opportunity cost* dari kredit (ib) seperti penempatan dana pada Sertifikat Bank Indonesia (SBI) yang memiliki tingkat resiko sangat rendah akan menjadi pertimbangan seberapa besar dana yang disalurkan dalam bentuk kredit kepada nasabah, bank akan mempertimbangkan tingkat bunga dan tingkat resikonya, secara umum jika tingkat SBI tinggi dan NPL dari kredit dinilai cenderung tinggi bank akan lebih memilih untuk menyalurkan lebih banyak dananya pada surat berharga dibandingkan kredit. Faktor yang terakhir adalah biaya deposito bank (BD), biaya deposito bank merupakan kendala lain yang dihadapi bank dalam menentukan jumlah kredit yang ditawarkan. Biaya deposito merupakan biaya yang diberikan bank kepada para deposan atas uang atau dana yang disimpannya dalam bentuk deposito. Biaya yang diberikan dalam bentuk bunga yaitu bunga deposito bank. Apabila biaya deposito bank tinggi maka deposito juga akan meningkat. Meningkatnya deposito berarti dana yang dihimpun dari masyarakat juga meningkat sehingga secara tidak langsung akan mempengaruhi jumlah kredit yang ditawarkan.

2.1.2 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR sebagai salah bentuk dari kredit *consumer* yang dikenal dengan "*Housing Loan*" yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki pertambahan nilai barang dan jasa di masyarakat. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat membantu meringankan beban biaya pembelian rumah, karena konsumen dapat membayar

rumah dengan cara mencicil, sementara rumah tersebut sudah bisa dihuni. Saat pengajuan KPR disetujui, bank akan memegang hak milik properti sampai konsumen melunasi kredit selama masa tenor yang disepakati. Beberapa jenis pembiayaan KPR, diantaranya pembiayaan tempat tinggal, pembiayaan rumah kantor, pembiayaan apartemen, dan rumah susun. Bank sebagai pemberi pinjaman berhak mendapatkan bunga dari peminjam. Peminjam diwajibkan membayar suku bunga pinjaman kepada bank sebagai kompensasi dana yang diberikan bank sebelumnya (Sudirman, 2013).

Menurut Bank Indonesia, Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli rumah atau memperbaiki rumah. KPR memiliki kelebihan yaitu memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan, nasabah tidak harus menyediakan dana tunai untuk membeli rumah karena cukup dengan menyediakan uang muka.

Di Indonesia terdapat dua jenis KPR, yaitu :

a. KPR BTN Sejahtera FLPP

KPR BTN Sejahtera FLPP adalah kredit pemilikan rumah program kerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan suku bunga rendah dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah Tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian Rumah Susun.

b. KPR BTN Platinum

Kredit pemilikan rumah dari Bank BTN untuk keperluan pembelian rumah dari developer ataupun non developer, baik untuk pembelian rumah baru atau *second*, pembelian rumah belum jadi (*indent*) maupun *take over* kredit dari Bank lain.

2.1.3 *Non Performing Loan* (Kredit Bermasalah)

Menurut peraturan Bank Indonesia, salah satu risiko usaha bank adalah risiko kredit, yang didefinisikan risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan counterparty memenuhi kewajiban. *Credit risk* adalah risiko yang dihadapi bank karena menyalurkan dananya dalam bentuk pinjaman kepadamasyarakat. Karena berbagai sebab, debitur mungkin saja menjadi tidak memenuhi kewajibannya kepada bank seperti pembayaran pokok pinjaman, pembayaran bunga dan lain-lain. Tidak terpenuhinya kewajiban nasabah kepada bank menyebabkan bank menderita kerugian dengan tidak diterimanya penerimaan yang *in full*.

Menurut Selamat Riyadi (2006: 160) *Non Performing Loan* (NPL) adalah perbandingan antara jumlah kredit yang diberikan dengan tingkat kolektibilitas 3 sampai dengan 5 dibandingkan dengan total kredit yang diberikan oleh pihak bank. Besarnya NPL yang diperbolehkan oleh Bank Indonesia saat ini adalah maksimal 5%, jika melebihi 5% maka akan mempengaruhi penilaian Tingkat Kesehatan Bank yang bersangkutan, yaitu akan mengurangi nilai/skor yang diperolehnya. Semakin besar tingkat NPL ini menunjukkan bahwa bank tersebut tidak profesional dalam pengelolaan kreditnya, sekaligus memberikan indikasi bahwa tingkat resiko atas pemberian kredit pada bank tersebut cukup tingginya NPL yang dihadapi bank.

Non Performing Loan (NPL) dapat dihitung dengan :

$$\text{NPL} = \frac{\text{Total Kredit Bermasalah}}{\text{Total Kredit Diberikan}} \times 100\%$$

Total kredit bermasalah meliputi kredit kurang lancar, diragukan dan macet, dimana pengertian dari kredit kurang lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari. Kredit diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan

pembayaran pinjaman baik pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari sampai 270 hari dimana kondisi hubungan debitur dengan bank semakin memburuk, dan kredit macet (Kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga diatas 270 hari atau lebih dan bank akan mengalami kerugian atas kredit macet tersebut (Ismail, 2011).

Non Performing Loan adalah perbandingan antara total kredit bermasalah dengan total kredit yang diberikan kepada debitur. Bank dikatakan mempunyai NPL yang tinggi jika banyaknya kredit yang bermasalah lebih besar daripada jumlah kredit yang diberikan kepada debitur. Apabila suatu bank mempunyai NPL yang tinggi, maka akan memperbesar biaya, baik biaya pencadangan aktiva produktif maupun biaya lainnya, dengan kata lain semakin tinggi NPL suatu bank, maka hal tersebut akan mengganggu kinerja bank tersebut (Masyhud, 2006:77).

Dengan demikian apabila suatu kondisi NPL tinggi, maka akan memperbesar biaya baik biaya pencadangan aktiva produktif maupun biaya lainnya, sehingga berpotensi terhadap kerugian bank (Mawardi, 2005:83). Ketentuan NPL yang ditetapkan oleh BI adalah dibawah 5%. Semakin tinggi nilai NPL maka akan semakin tinggi risiko yang dihadapi bank atas pengembalian dana kredit yang telah disalurkan.

2.1.4 Suku Bunga Kredit

Teori suku bunga menurut Keynes, tingkat bunga merupakan suatu fenomena moneter. Artinya, tingkat bunga ditentukan oleh penawaran dan permintaan uang (ditentukan dalam pasar uang). Uang akan mempengaruhi kegiatan ekonomi (GNP), sepanjang uang ini mempengaruhi tingkat bunga. Perubahan tingkat bunga selanjutnya akan memengaruhi keinginan untuk mengadakan investasi dengan demikian akan mempengaruhi GNP (Nopirin, 1992). Keynes mengasumsikan bahwa perekonomian belum mencapai full

employment. Oleh karena itu, produksi masih dapat ditingkatkan tanpa mengubah tingkat upah maupun tingkat harga. Dengan menurunkan tingkat bunga, investasi dapat dirangsang untuk meningkatkan produk nasional. Dengan demikian setidaknya untuk jangka pendek, kebijaksanaan moneter dalam teori Keynes berperan untuk meningkatkan produk nasional.

Teori suku bunga menurut Hicks bahwa tingkat bunga berada dalam keseimbangan sektor moneter dan sektor riil. Pandangan ini merupakan gabungan dari pendapat klasik dan Keynesian, dimana madzhab klasik mengatakan bahwa bunga timbul karena uang adalah produktif artinya bahwa bila seseorang memiliki dana maka mereka dapat menambah alat produksinya agar keuntungan yang diperoleh meningkat.

Teori suku bunga menurut Case and Fair (2001:635) suku bunga adalah pembayaran bunga tahunan dari suatu pinjaman, dalam bentuk persentase dari pinjaman yang diperoleh dari jumlah bunga yang diterima tiap tahun dibagi dengan jumlah pinjaman.

Adapun tujuan dari adanya suku bunga kredit adalah sebagai berikut :

- a) Meningkatkan transparansi mengenai karakteristik produk perbankan termasuk manfaat biaya dan risikonya untuk memberikan kejelasan kepada nasabah.
- b) Meningkatkan good corporate governance (GCG) dan mendorong persaingan yang sehat dalam industry perbankan melalui terciptanya disiplin pasar (market discipline) yang lebih baik.
- c) Mendorong supaya perbankan dapat menurunkan suku bunga kredit untuk mendorong sektor riil yang semakin tampak jelas dari sanksi yang bakal dikenakan oleh BI terhadap bank – bank yang tidak mengimplementasikan peraturan BI.

- d) Memberikan gambaran tentang penentuan tujuan perusahaan perbankan, kegiatan operasional bank, dan menjamin aktifitas bank dapat berlangsung wajar, aman, serta sesuai peraturan.
- e) Pengumuman Suku Bunga Kredit Bank, juga akan menguntungkan nasabah perbankan karena bisa mengetahui secara mudah data posisi bunga kredit yang ditetapkan suatu bank, sehingga diharapkan nantinya nasabah yang memilih suku bunga yang rendah mendorong bank-bank lain untuk menurunkan suku bunganya.

Menurut Bank Indonesia, Metode Perhitungan Bunga, secara umum ada 2 metode dalam perhitungan bunga yaitu efektif dan flat. Namun dalam praktek sehari-hari ada modifikasi dari metode efektif yang disebut dengan metode anuitas.

a) Metode Efektif

Metode ini menghitung bunga yang harus dibayar setiap bulan sesuai dengan saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya.

Rumus Perhitungan Bunga Efektif :

$$\text{Bunga} = \text{SP} \times i \times \left(\frac{30}{360}\right)$$

SP = Saldo Pokok Pinjaman

i = Suku Bunga pertahun

30 = Jumlah hari dalam 1 bulan

360 = Jumlah hari dalam 1 tahun

b) Metode Anuitas

Merupakan modifikasi dari metode efektif. Metode ini mengatur jumlah angsuran pokok dan bunga yang dibayar agar sama setiap bulan.

Biasanya, Bank memiliki aplikasi software yang secara otomatis menghitung bunga anuitas.

Rumus perhitungan bunga = metode efektif

$$\text{Bunga} = \text{SP} \times i \times \left(\frac{30}{360}\right)$$

SP = Saldo Pokok Pinjaman

i = Suku Bunga pertahun

30 = Jumlah hari dalam 1 bulan

360 = Jumlah hari dalam 1 tahun

c) Metode Flat

Dalam metode ini, perhitungan bunga selalu menghasilkan nilai bunga yang sama setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentase bunga dikalikan pokok pinjaman awal.

Rumus Perhitungan Bunga Flat adalah :

$$\text{Bunga perbulan} = (P \times i \times t) : \text{jb}$$

P = Pokok Pinjaman Awal

i = Suku Bunga pertahun

t = Jumlah tahun jangka waktu kredit

jb = Jumlah bulan dalam jangka waktu kredit.

2.1.5 Kebijakan *Loan to Value* (LTV)

Kebijakan *Loan to Value* merupakan kebijakan untuk mengendalikan kredit pemilikan rumah. Rasio *Loan to Value* sendiri ialah angka rasio antara nilai kredit yang diberikan terhadap nilai agunan pada awal pemberian kredit. *Loan to Value* (LTV) diterbitkan oleh Bank Indonesia sejak tahun 2012 dalam surat edaran Bank Indonesia. Sejak setahun peraturan tersebut diterbitkan, BI mencatat bahwa kebijakan LTV tersebut berdampak pada melambatnya pertumbuhan KPR

menjadi 11,9% pada Desember 2014 dari 26,5% pada Desember 2013. Hal tersebut yang kemudian mendorong Bank Indonesia melakukan revisi pada salah satu kebijakan makroprudensial nya melalui penetapan peraturan No. 17/PBI/2015 tentang rasio LTV atau FTV untuk kredit atau pembiayaan properti dan uang muka kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. Hal ini dilakukan salah satunya sebagai upaya mendorong intermediasi perbankan, sekaligus memberikan sinyal dukungan kepada perekonomian nasional melalui penyesuaian kebijakan makroprudensial. Selain itu, kebijakan LTV diarahkan untuk membantu masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan riil (rumah pertama) untuk tempat tinggal (Tim SMF, 2015).

Rumus Perhitungan *Loan to Value* adalah :

$$\text{LTV} = (\text{Nilai Pinjaman yang Diajukan} : \text{Nilai Agunan Hasil Appraisal}) \times 100\%$$

Dalam aturan *Loan to Value* Bank Indonesia menggunakan acuan luas rumah untuk menentukan penggolongan rumah KPR yang diambil. Semakin diperketat aturan *Loan to Value* mengakibatkan permintaan kredit dengan kebijakan *Loan to Value* bernilai negatif. Namun, semakin dilonggarkan aturan *Loan to Value* mengakibatkan permintaan kredit dengan kebijakan *Loan to Value* bernilai positif.

Menurut Ringkasan Peraturan Bank Indonesia No.18/16/PBI/2016, mengenai substansi penyempurnaan :

1. Penyesuaian Rasio dan tiering LTV untuk Kredit Properti (KP) serta rasio tiering FTV untuk Pembiayaan Properti untuk fasilitas ke-1, fasilitas ke-2, fasilitas ke-3 dan seterusnya sehingga rasio LTV dan rasio FTV paling besar sebagaimana ditampilkan dalam table berikut:

KREDIT PROPERTI (KP) & PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MURABAHAH & AKAD ISTISHNA'				PEMBIAYAAN PROPERTI (PP) BERDASARKAN AKAD MMQ & AKAD IMBT			
TIPE PROPERTI (m ²)	FASILITAS KP & PP			TIPE PROPERTI (m ²)	FASILITAS PP		
	I	II	III dst		I	II	III dst
RUMAH TAPAK				RUMAH TAPAK			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22 – 70	-	85%	80%	Tipe 22 – 70	-	90%	85%
Tipe ≤ 21	-	-	-	Tipe ≤ 21	-	-	-
RUMAH SUSUN				RUMAH SUSUN			
Tipe > 70	85%	80%	75%	Tipe > 70	90%	85%	80%
Tipe 22 – 70	90%	85%	80%	Tipe 22 – 70	90%	85%	80%
Tipe ≤ 21	-	85%	80%	Tipe ≤ 21	-	85%	80%
RUKO/RUKAN	-	85%	80%	RUKO/RUKAN	-	85%	80%

2. Penyesuaian persyaratan Non Performing Loan (NPL) atau Non Performing Financing (NPF) secara total untuk penggunaan rasio LTV untuk KP dan rasio FTV untuk PP dari gross menjadi net, dengan rincian sebagai berikut:

- Rasio Kredit Bermasalah dari total kredit atau rasio Pembiayaan bermasalah dari total pembiayaan secara bersih (net) kurang dari 5% (lima persen); dan
- Rasio KP bermasalah dari total KP atau rasio PP bermasalah dari total PP secara bruto (gross) kurang dari 5% (lima persen).

3. Kredit tambahan (*top up*) oleh Bank Umum dan Pembiayaan baru oleh Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah yang merupakan tambahan dari pembiayaan sebelumnya menggunakan Rasio LTV KP atau rasio FTV PP yang sama sepanjang KP atau PP tersebut memiliki kualitas lancar. Hal yang sama juga berlaku untuk KP atau PP yang diambil alih (*take over*) dengan kredit tambahan (*top up*) atau disertai dengan Pembiayaan baru.

4. KP atau PP untuk Pemilikan Properti yang belum tersedia secara utuh diperbolehkan sampai dengan urutan fasilitas kedua dengan pencairan bertahap.

Loan to Value memiliki batasan-batasan dalam aturannya, Tujuan dari Pembatasan Loan to Value (LTV) adalah dalam menjaga stabilitas sistem

keuangan terutama di kredit properti, karena kenaikan permintaan properti dan kenaikan harga properti yang sudah sangat tinggi merupakan salah satu risiko yang perlu dicermati. Ketentuan Bank Indonesia yang memberikan hambatan kepada penggunaan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk rumah tipe besar dan pihak – pihak yang memiliki fasilitas KPR lebih dari satu.

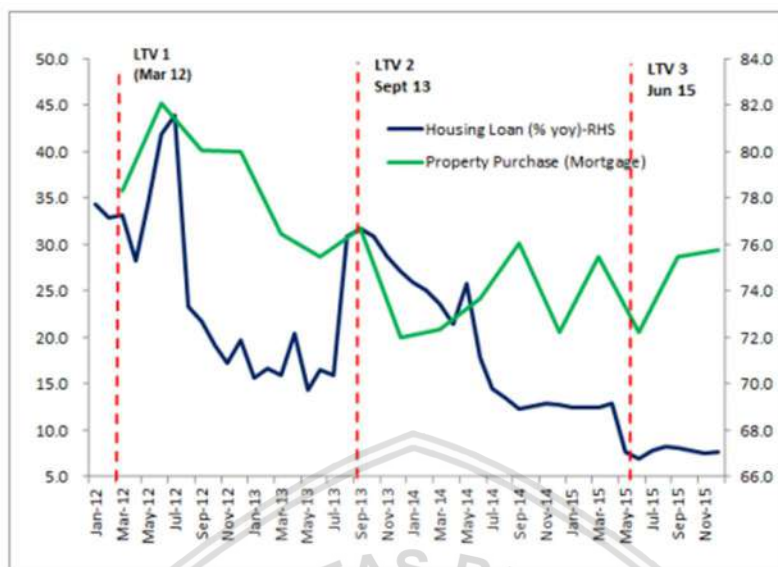
2.2 Pengaruh Variabel Independen terhadap Dependen.

2.2.1 Pengaruh Kebijakan LTV terhadap Supply KPR

Kebijakan LTV difungsikan untuk mencegah terjadi krisis akibat sektor properti seperti yang pernah terjadi di Amerika Serikat tahun 2008. Kebijakan ini sebagai wujud kehati-hatian Bank Indonesia agar tidak terjadi *Property Bubble* dan menekan laju debitur yang mengambil KPR lebih dari satu unit. LTV telah berlaku sejak triwulan IV tahun 2012 hingga saat ini (Mangeswuri, 2013). Kebijakan Loan to Value Sudah 3 kali revisi pada Tahun 2013, 2015 dan 2016. Dimana kebijakan tersebut dikeluarkan Bank Indonesia untuk penerapan LTV.

Kebijakan LTV mampu memperbaiki angka kredit macet bank penyalur KPR dan juga mampu mengurangi jumlah debitur yang mengambil kredit lebih 1 unit. Dalam peraturan terbaru LTV tahun 2015 tentang pelanggaran peraturan LTV didasarkan pertimbangan bahwa sektor KPR memiliki pengaruh cukup besar kepada sektor ekonomi lainnya untuk mendorong laju pertumbuhan ekonomi. Pada aturan LTV yang dirilis terbaru tahun 2016 oleh Bank Indonesia menjelaskan bahwa dalam pembiayaan KPR tipe >70 untuk pembelian rumah pertama bank memberikan pembiayaan 85% sedangkan debeturnya menyediakan DP(*Down Payment*) sebesar 15%. Jika debitur mengambil lagi KPR tipe >70 maka pihak bank menyediakan pembiayaan sebesar 80 % sisanya DP oleh debitur sebesar 20 %. Akan tetapi kebijakan *Loan to Value* tidak diperuntukan bagi KPR bersubsidi karena ada ketentuan yang berlaku.

Gambar 2.1 Grafik pertumbuhan KPR seiring dengan Perubahan LTV



Sumber : CEIC, 2015

Dari grafik tersebut, terlihat bahwa Kebijakan LTV secara signifikan berpengaruh terhadap harga perumahan di Indonesia. Sejak diberlakukannya pengetatan LTV pada 2012, pemanfaatan fasilitas KPR cenderung menurun, berbeda dengan hal tersebut, pembelian rumah secara *cash* masih menunjukkan pergerakan positif meskipun turut mengalami penurunan. Hal ini dikarenakan karena pada ketentuan LTV, pengaturan diberlakukan pada tipe rumah besar yang memiliki sasaran rumah tangga dengan penghasilan menengah atas. Sama halnya dengan ketentuan LTV I, perubahan ketentuan LTV II menyebabkan turunnya rumah tangga yang menggunakan fasilitas KPR secara signifikan. Sejak dilonggarkannya ketentuan LTV pada Juni 2015, diharapkan pertumbuhan KPR dapat meningkat. Hal ini sejalan dengan tujuan Bank Indonesia pada saat itu yaitu meningkatkan aspek prudensial bank dalam menyalurkan kredit dan aspek manajemen risiko (Tim SMF, 2015).

Kondisi pertumbuhan KPR sebelum diperlonggar, menyebabkan perlambatan pertumbuhan pembiayaan perumahan. Hal ini terlihat pada

pertumbuhan KPR pada desember 2013 tercatat 26.69%, dan desember 2014 tercatat 12.59%. Sedangkan, pada saat setelah diterapkannya relaksasi ketentuan LTV, pertumbuhan KPR mengalami peningkatan. Hal ini terlihat pada bulan Desember 2015 pertumbuhan sebesar 7,72% *yoy* atau 1.09% *mom* dan pada bulan Desember 2016 mengalami pertumbuhan sebesar 8.37% *yoy*.

Sampai saat ini Kebijakan *Loan to Value* berjalan dengan baik, dan mampu membawa suasana baik bagi perbankan. Sehingga hal ini membuat hubungan antara penawaran kredit dengan Kebijakan *Loan to Value* positif.

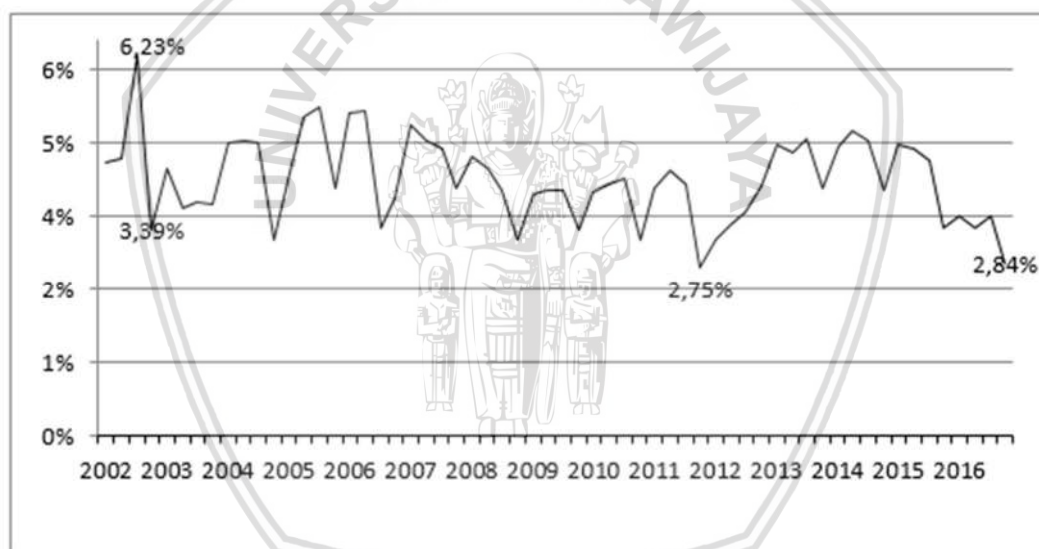
2.2.2 Pengaruh *Non Performing Loan* terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah

Non Performing Loan adalah perbandingan antara total kredit bermasalah dengan total kredit yang diberikan kepada debitur. Kredit yang disalurkan dikatakan bermasalah jika pengembaliannya terlambat dibanding jadwal yang direncanakan, bahkan tidak di kembalikan sama sekali (Manurung, 2004). Kredit bermasalah secara umum adalah semua kredit yang mengandung resiko tinggi atau kredit bermasalah adalah kredit-kredit yang mengandung kelemahan atau tidak memenuhi standar kualitas yang telah ditetapkan oleh bank. Dapat disimpulkan bahwa kredit macet adalah piutang yang tak tertagih atau kredit yang mempunyai kriteria kurang lancar, diragukan karena mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor tertentu. Rasio antara kredit bermasalah terhadap kredit yang disalurkan.

Peningkatan jumlah NPL akan membuat bank mengurangi jumlah penawaran kredit, sebab dengan nilai NPL tinggi maka bank harus mencadangkan sejumlah dana sebagai cadangan untuk meng-cover. Kredit bermasalah dikelompokkan menjadi tiga (Ismail, 2011), yaitu:

- a. Kredit kurang lancar, merupakan kredit yang telah mengalami tunggakan penundaan pembayaran melampaui 90 hari sampai dengan kurang dari 180 hari.
- b. Kredit diragukan, merupakan kredit yang mengalami penundaan pembayaran pokok atau bunga antara 180 hari sampai 270 hari dengan kondisi hubungan debitur dengan bank semakin memburuk.
- c. Kredit macet, merupakan kredit yang menunggak melampaui 270 hari atau lebih dan bank akan mengalami kerugian atas kredit macet tersebut.

Gambar 2.2 : Data Triwulanan NPL Tahun 2003–2016 Bank Tabungan Negara



Sumber : Hasil Publikasi Bank Tabungan Negara, 2017

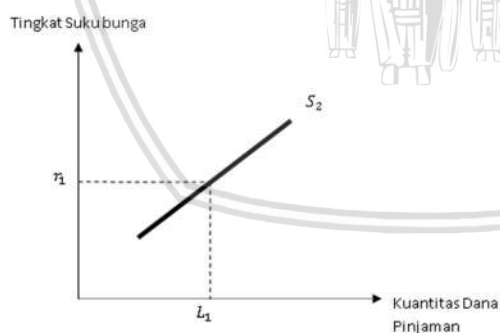
Seperti yang di jelaskan pada Gambar 2.2 diatas, seperti misalnya Bank Tabungan Negara mampu menekan NPL dengan *trend* menurun. Namun, jika dilihat selama per periode penelitian NPL mengalami naik turun (tidak stabil) meskipun masih belum memenuhi standar Bank Indonesia. Bank BTN tetap menunjukkan tindakan perbaikan kualitas kredit berjalan efektif, berkurangnya rasio kredit macet memberikan efek positif bagi pihak bank yang akan memberikan

kredit, dikarenakan kredit dalam posisi sesuai ketentuan atau dalam keadaan memenuhi tingkat kesehatan bank. Sehingga, hubungan penawaran Kredit Pemilikan Rumah dengan NPL adalah hubungan negatif.

2.2.3 Pengaruh Suku Bunga Terhadap Supply Kredit Pemilikan Rumah

Bagi bank, suku bunga kredit sebagai harga jual yang dibebankan kepada nasabah yang membutuhkan dana. Untuk memperoleh keuntungan, maka bank akan menjual dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga beli. Artinya suku bunga kredit lebih tinggi daripada suku bunga simpanan (Ismail, 2011). Suku bunga pinjaman memiliki arti biaya yang harus dibayar *borrower* atas pinjaman yang diterima dan imbalan *lender* atas investasinya (Hasibunan, 2008). Pada kredit hasil suku bunga merupakan pendapatan bagi bank, bank dalam penawaran kredit dalam kurva penawaran kredit seperti dapat dilihat pada gambar 2.2, mempunyai kemiringan positif, bergerak dari kiri bawah ke kanan atas yang menggambarkan hubungan positif antara tingkat bunga dan penawaran pinjaman.

Gambar 2.3: Kurva Penawaran Kredit



Sumber: Mankiw, 2012

Semakin tinggi tingkat bunga, maka akan semakin banyak masyarakat yang tertarik untuk menabungkan uangnya sehingga semakin besar pula dana yang dapat disalurkan dalam bentuk pinjaman dengan asumsi *ceteris paribus*, dan begitu pula sebaliknya. Penawaran dana pinjaman berasal dari penjumlahan

tabungan domestik, laba ditahan, penciptaan kredit oleh sistem perbankan, dana pinjaman dari institusi dan individu asing di pasar domestik. Kenaikkan pada suku bunga kredit, akan meningkatkan pendapatan perbankan, dengan mengansumsikan semua faktor lainnya tetap, sehingga bank tetap akan meningkatkan penyaluran kredit. Karena meningkatkan pendapatan bank, maka ketika suku bunga naik penawaran kredit oleh bank juga akan meningkat sehingga hubungan suku bunga kredit dengan penawaran kredit adalah berhubungan positif.

2.3 Penelitian terdahulu

Untuk mengadakan penelitian, tak lepas dari Penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu dengan tujuan untuk memperkuat hasil dari penelitian yang sedang dilakukan. Berikut hasil penelitian terdahulu yang dilakukan peneliti selama melakukan penelitian.

Penelitian yang dilakukan oleh Akhmad Kholisudi publikasi tahun 2012 dengan judul “Determinasi Permintaan Kredit Pada Bank Umum di Jawa Tengah Periode tahun 2006-2010”. Metode analisis data yang digunakan adalah regresi berganda dengan metode *ordinary least square*. Dari hasil regresi penelitian diartikan jika variabel independen tidak mengalami perubahan maka permintaan kredit sebesar 17,3% merupakan permintaan kredit otonomos. Variabel suku bunga, nilai tukar dan krisis global dalam pengujian hipotesis signifikan lebih besar dari 0,05 ($\alpha = 5\%$), sedangkan inflasi tidak signifikan. Secara simultan, variabel suku bunga kredit, inflasi, nilai tukar, dan krisis global berpengaruh terhadap permintaan kredit pada Bank Umum di Jawa Tengah tahun 2006-2010.

Hasil penelitian dari Clara Safitri Dawali publikasi tahun 2014 dengan judul “Analisis Estimasi Permintaan dan Penawaran Kredit Konsumsi Bank Umum di Provinsi Sulawesi Utara (Periode 2007-2013)”. Metode yang digunakan dalam

penelitian ini adalah modal persamaan simultan dengan Metode 2SLS (*Two-Stage Least Square*). Hasil uji hipotesis pertama menunjukkan bahwa SBK berpengaruh negatif tidak signifikan pada permintaan kredit, sedangkan PDRB berpengaruh positif signifikan. Pada hasil uji hipotesis kedua menunjukkan bahwa SBK berpengaruh positif tidak signifikan sedangkan NPL, DPK berpengaruh positif dan signifikan terhadap penawaran kredit konsumsi di Sulawesi Utara. Saran dari penelitian ini untuk selanjutnya perlu ditambahkan variabel lain yang bisa mempengaruhi permintaan dan penawaran kredit konsumsi. Penelitian ini lebih melihat pada 2 sisi permintaan dan penawaran, dengan menggunakan variabel *independent* yang mempengaruhi *dependent* sama hanya ditambah NPL pada variabel yang mempengaruhi penawaran kredit.

Hasil Penelitian dari Mulyo Budi S publikasi tahun 2009 dengan judul penelitian “Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang”. Model penelitian menggunakan metode 2SLS (*Two-Stage Least Square*). Hasil penelitiannya uji hipotesis menunjukkan tingkat suku bunga dan harga sewa rumah sederhana tidak signifikan pada $\alpha = 5\%$. Sedangkan variabel yang paling elastis berpengaruh pada permintaan adalah harga rumah sederhana, yang tidak elastis ialah jarak lokasi perumahan. Perbedaan dengan penelitian ini lebih mengkhususkan pemilihan variabel *dependent* pada kredit rumah sederhana di Kota Semarang, sedangkan metode penelitiannya dengan 2SLS dan uji elastisitas variabel.

Hasil penelitian dari Ri'fat Pasha publikasi tahun 2009 dengan judul penelitian “Analisis Permintaan dan Penawaran Kredit serta Identifikasi Peluang Ekspansi Pembiayaan Kredit Sektoral di Wilayah Kerja KBI Malang”. Hasil estimasi menghasilkan bahwa permasalahan tidak optimal penyaluran kredit lebih disebabkan oleh lemahnya *demand* kredit untuk mengimbangi kemampuan

pembiayaan bank. Secara parsial tingkat suku bunga merupakan konstrain dari permintaan kredit, perubahan variabel pendapatan dan inflasi mempengaruhi permintaan kredit. Sementara hasil estimasi *supply* kredit menghasilkan bahwa variabel kapasitas kredit, tingkat bunga, dan tingkat NPL bersama-sama berpengaruh pada penawaran kredit. Perbedaan penelitian ini terletak pada metode penelitian yang menggunakan analisis *revealed credit worthiness* dan variabel *independent* yang mempengaruhi permintaan ada pendapatan, pada penawaran ada tambahan kapasitas kredit yang akan mempengaruhi.

Hasil Penelitian dari Arlina Nurbaity Lubis dan Ganjang Arihta Ginting publikasi tahun 2008 dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Medan”. Menggunakan metode analisis regresi berganda dan uji F untuk hipotesis. Hasilnya determinan $R_2 = 65,4\%$, sisanya $34,6\%$ dijelaskan faktor lain yang tidak ada dalam model penelitian. Uji F menunjukkan suku bunga dan pelayanan serempak signifikan terhadap keputusan permintaan KPR. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya, ialah penggunaan pelayanan nasabah dalam mempengaruhi keputusan permintaan KPR.

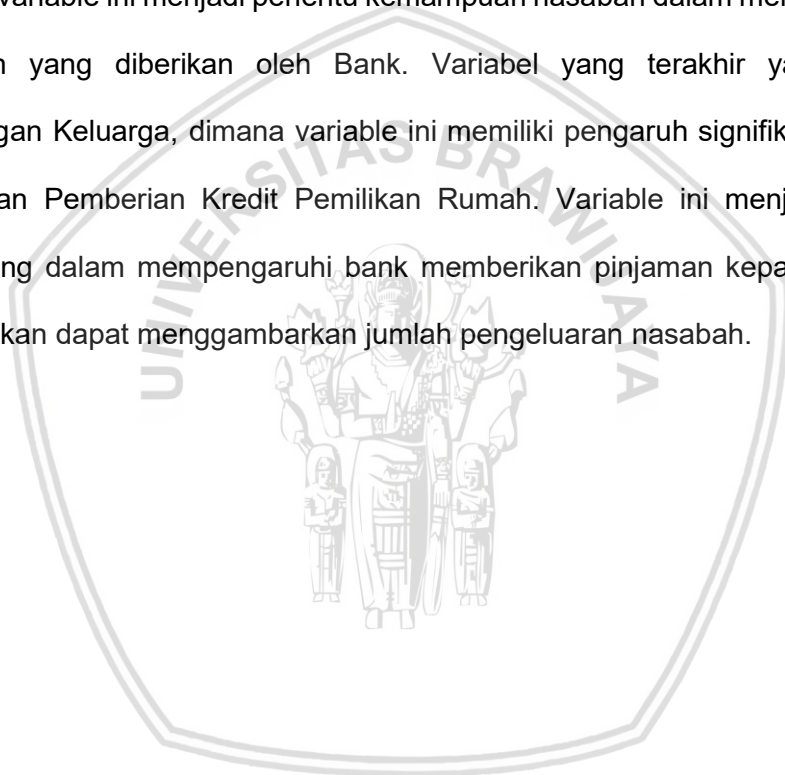
Hasil penelitian oleh Hermanta, ME dan Dr. Mahyus Ekananda dipublikasikan tahun 2005 tentang “Disintermediasi Fungsi Perbankan Di Indonesia Pasca Krisis 1997: Faktor Permintaan atau Penawaran Kredit, Sebuah Pendekatan Dengan Model *Disequilibrium* “Metode yang digunakan metode *maximum likelihood*. Hasil temuan empiris ini adalah terjadinya ketidakseimbangan (*disequilibrium*) dalam pasar kredit di Indonesia yang dicerminkan oleh sangat besarnya *excess demand* maupun *excess supply* sehingga penawaran kredit tidak terlalu sama dengan permintaan kredit. Perbedaan penelitian ini dengan lainnya adalah pada metode penelitian yang

menggunakan *maximum likelihood*, yaitu dengan melihat penurunan kredit sebenarnya dipengaruhi oleh permintaan atau penawaran. Penelitian ini menyimpulkan penawaran kredit merupakan formula dari *landing capacity* bank umum, suku bunga kredit, suku bunga SBI, NPL, dan variabel dummy sebelum dan sesudah krisis tahun 1997.

Hasil penelitian dari Dian Pratiwi dan Lorita publikasi tahun 2013 dengan judul “Pengaruh Dana Pihak Ketiga, *Non Performing Loan*, *Loan to Deposit Ratio*, dan Suku Bunga Kredit terhadap Penawaran Kredit Pada Bank Umum Studi Kasus Pada PT.Bank Riau Kepri Cabang Selatpanjang Tahun 2007-2012. Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaruh DPK, NPL, LDR dan suku bunga terhadap penawaran kredit. Menggunakan metode analisis regresi linier berganda. Dengan hasil ada masalah dalam asumsi klasik dikarenakan ada pengaruh kolerasi yang tinggi antara NPL dan LDR, sehingga peneliti melakukan reduksi pada variabel NPL sehingga tersisa variabel DPK, LDR dan suku bunga. Hasilnya secara simultan dan parsial ketiga variabel signifikan terhadap penawaran kredit dengan besar determinasi persamaan sebesar 99%. Saran untuk penelitian selanjutnya ialah untuk memasukkan variabel *Capital Adequancy Ratio* untuk melihat kemampuan bank dalam menutup penurunan aktiva.

Hasil Penelitian dari Dona Nove Lasmarohana tahun 2015 dengan judul “Analisis Pengaruh *Loan to Value*, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang). Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaruh *Loan to Value*, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga terhadap Keputusan Pemberian Kredit. Menggunakan Metode Analisis Regresi Logistik. Dengan hasil *Loan to value* memiliki pengaruh signifikan terhadap keputusan

pemberian Kredit Pemilikan Rumah dan variabel ini menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap keputusan pemberian Kredit Pemilikan Rumah. Lalu variable berikutnya yaitu Jangka Waktu Kredit, variabel ini tidak berpengaruh langsung terhadap Keputusan Pemberian Kredit pemilikan rumah dikarenakan ada hal hal lain yang lebih penting untuk di perhatikan pihak bank seperti Loan to Value, Variabel selanjutnya adalah variable tingkat pendapatan, dimana variable ini memiliki pengaruh signifikan terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah, variable ini menjadi penentu kemampuan nasabah dalam mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh Bank. Variabel yang terakhir yaitu Jumlah tanggungan Keluarga, dimana variable ini memiliki pengaruh signifikan terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah. Variable ini menjadi variable pendukung dalam mempengaruhi bank memberikan pinjaman kepada nasabah dikarenakan dapat menggambarkan jumlah pengeluaran nasabah.



Tabel 2.1 : Penelitian Terdahulu

Judul dan Penulis	Variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
Determinasi Permintaan Kredit Pada Bank Umum di Jawa Tengah Periode tahun 2006-2010 (Akhmad Kholisudin, 2012)	Y : Permintaan Kredit X ₁ : Tingkat suku bunga X ₂ : Inflasi X ₃ : Nilai tukar X ₄ : Krisis global	Analisis Linear Berganda	Permintaan kredit di Jawa Tengah signifikan di pengaruhi: X ₁ (-), X ₃ (+), X ₄ (+) Permintaan kredit tidak signifikan di pengaruhi oleh X ₂ .
Analisis Estimasi Permintaan dan Penawaran Kredit Konsumsi Bank Umum Provinsi Sulawesi Utara Periode 2007-2013 (Clara Safitri Dawali, dkk, 2014)	Y ₁ : Permintaan Kredit X ₁ : Suku bunga kredit X ₂ : PDRB Y ₂ : Penawaran Kredit X ₁ : Suku bunga kredit X ₂ : Dana pihak ketiga X ₃ : NPL	Analisis Regresi Model Persamaan Simultan	Permintaan kredit signifikan di pengaruhi oleh X ₂ (+) , Permintaan kredit tidak signifikan di pengaruhi oleh X ₁ (+). Penawaran kredit signifikan di pengaruhi oleh X ₂ (+) dan X ₃ (+), namun penawaran kredit tidak signifikan di pengaruhi oleh X ₁ (+)
Analisis Permintaan Rumah Sederhana di Kota Semarang (Mulyo Budi, 2009)	Y : Permintaan Rumah Sederhana tipe 36 X ₁ : Harga Rumah X ₂ : <i>Income</i> X ₃ : Suku bunga X ₄ : Harga sewa rumah X ₅ : jarak ke pusat kota	Analisis Regresi Model Persamaan Simultan	Permintaan rumah sederhana signifikan di pengaruhi oleh X ₁ (-), X ₂ (+), X ₃ (-), X ₄ (+), dan X ₅ (+)

Judul dan Penulis	Variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
Analisis Penawaran dan Permintaan Kredit serta Identifikasi Peluang Ekspansi Pembiayaan Kredit Sektoral di Wilayah Kerja KBI Malang (Ri'Fat Pasha, 2009)	<p>Y_1 : Permintaan Kredit</p> <p>X_1 : PDRB</p> <p>X_2 : Tingkat suku bunga</p> <p>X_3 : Inflasi</p> <p>Y_2 : Penawaran Kredit</p> <p>X_1 : Kapasitas kredit</p> <p>X_2 : NPL</p> <p>X_3 : Suku bunga</p>	Analisis <i>Revealed Credit Worthiness</i>	<p>Permintaan kredit signifikan di pengaruhi oleh X_1 (+), X_3 (-), namun permintaan kredit tidak signifikan di pengaruhi oleh X_2 (+).</p> <p>Penawaran kredit signifikan di pengaruhi oleh X_1 (+), X_2 (+), penawaran kredit tidak signifikan di pengaruhi oleh X_3</p>
Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Permintaan Kredit pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Medan (Arlina Nurbaiti Lubis, 2008)	<p>Y : Permintaan KPR</p> <p>X_1 : Tingkat suku bunga</p> <p>X_2 : Pelayanan Nasabah</p>	Regresi Linear Berganda	Permintaan KPR signifikan di pengaruhi oleh X_1 (+), dan X_2 (+).
Disintermediasi Fungsi Perbankan di Indonesia Pasca Krisis 1997: Faktor Permintaan atau Penawaran kredit, Sebuah Pendekatan Dengan Model Disequilibrium (Hermanta dan Ekananda, 2005)	<p>Y_1 : Permintaan KPR</p> <p>X_1 : PDB riil</p> <p>X_2 : Inflasi</p> <p>X_3 : <i>Spread</i> suku bunga</p> <p>X_4 : IHSG</p> <p>X_5 : Kurs</p> <p>Y_2 : Penawaran KPR</p> <p>X_1 : Kapasitas kredit</p> <p>X_2 : suku bunga kredit</p> <p>X_3 : NPL</p> <p>X_4 : Suku bunga SBI</p> <p>X_5 : <i>dummy</i> krisis</p>	Analisis regresi model persamaan simultan	<p>Permintaan kredit signifikan di pengaruhi oleh X_1 (+), X_2 (-), X_3 (+), X_4 (+), X_5 (-)</p> <p>Penawaran kredit signifikan di pengaruhi oleh X_1 (+), X_2 (+), X_3 (-), X_4 (-), namun penawaran kredit tidak signifikan di pengaruhi oleh X_5 (-).</p>

Judul dan Penulis	Variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
Pengaruh Dana Pihak Ketiga, Non Performing Loan, Loan to Deposit Ratio, dan Suku Bunga Kredit terhadap Penawaran Kredit Pada Bank Umum Studi Kasus Pada PT. Bank Riau Selatpanjang Tahun 2007-2012 (Dian Pratiwi dan Lorita, 2013)	Y : Penawaran Kredit X ₁ : Dana Pihak Ketiga X ₂ : NPL X ₃ : LDR X ₄ : Suku Bunga	Regresi Linear Berganda	Penawaran Kredit signifikan di pengaruhi oleh X ₁ (+), X ₃ (+), X ₄ (+). Namun, variabel X ₂ di reduksi dikarenakan ada permasalahan korelasi.
Analisis Pengaruh Loan to Value, Jangka Waktu Kredit, Tingkat Pendapatan dan Jumlah Tanggungan Keluarga dalam Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Cabang Malang. (Dona Nove Lasmarohana, 2015)	Y : Keputusan Pemberian KPR X ₁ : Loan to Value X ₂ : Tingkat Pendapatan X ₃ : Jumlah Tanggungan Keluarga X ₄ : Jangka waktu kredit	Metode Analisis Regresi Logistik	Keputusan Pemberian KPR di pengaruhi oleh X ₁ (+), X ₂ (+), dan X ₃ (+). Namun, tidak signifikan di pengaruhi oleh X ₄ .

Sumber : Berbagai Sumber, 2017

2.4 Kerangka Pikir

Beberapa permasalahan di Indonesia yang muncul diantaranya adalah permasalahan kependudukan. Dari tahun ke tahun jumlah penduduk Indonesia terus mengalami peningkatan, tetapi hal ini tidak diimbangi oleh tempat tinggal yang dimiliki. Dari mulai lahan perumahan yang semakin sedikit untuk didirikan rumah, juga masalah keuangan karena semakin sempitnya lahan pekerjaan

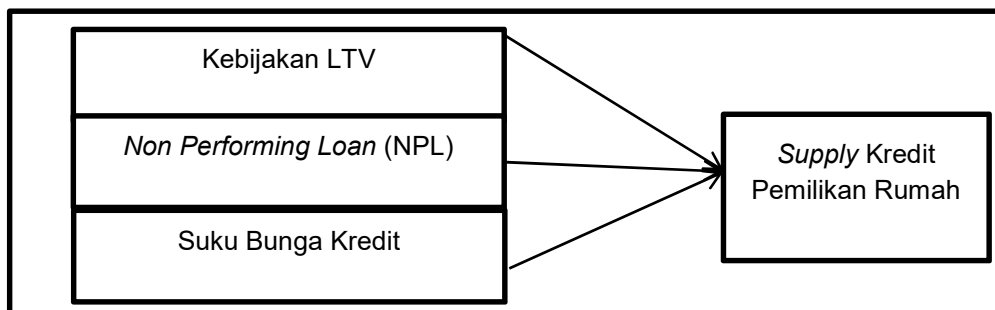
memunculkan pengangguran usia produktif yang tidak mampu memenuhi dalam pembelian rumah. Sehingga Bank dengan lembaga intermediasinya sebagai penyalur kredit, membantu masyarakat untuk lebih mudah dalam memiliki rumah. Masyarakat hanya menyediakan uang muka sesuai ketentuan dan mengangsur dalam jangka panjang dengan ekspektasi penambahan penghasilan untuk melunasi cicilan rumah tersebut. Pihak bank menyediakan produk KPR sesuai dengan kemampuan debitur, selain itu pemerintah juga mencetuskan KPR bersubsidi bagi masyarakat dengan golongan menengah ke bawah.

Kejadian tahun 2008 di Amerika Serikat yang menyebabkan krisis keuangan global akibat kredit properti gagal bayar membuat Bank Indonesia menetapkan aturan dalam Kredit Pemilikan Rumah pada Tahun 2012 yang hingga saat ini masih di berlakukan oleh Perbankan yang disebut dengan *Loan to Value*. Aturan ini digunakan untuk mencegah terjadinya *bubble* dalam sektor properti juga untuk menekan laju pertumbuhan bagi debitur yang mengambil KPR dalam bentuk spekulasi atau lebih dari dua rumah.

Peraturan Kebijakan LTV disambut baik oleh perbankan di Indonesia, dimana peraturan tersebut mampu mengendalikan angka kredit macet dan mampu mengendalikan laju NPL karena menekan pertumbuhan KPR dengan spekulasi bagi pengambilan KPR yang lebih dari satu unit. Pada sisi NPL, ketika perbankan ingin menyalurkan dana KPR nya maka pihak bank akan melihat dan mengevaluasi NPL periode sebelumnya. Hal ini dikarenakan supaya pihak bank dapat menentukan berapa persen penyaluran kredit yang akan disalurkan untuk masyarakat kedepannya. Pada sisi Suku Bunga Kredit, ketika terjadi perubahan suku bunga dapat memengaruhi Supply KPR, dengan semakin tinggi suku bunga tersebut maka akan mendorong kenaikan jumlah kredit yang disalurkan oleh pihak bank.

Berdasarkan teori, tinjauan pustaka, serta penelitian terdahulu, maka secara garis besar kerangka pemikiran teoritis dalam penelitian sebagai berikut:

Gambar 2.4: Kerangka Pikir



Sumber : Penulis, 2017

2.5 Hipotesis Penelitian

“Hipotesa”, Merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, dimana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan yang dikembangkan berdasarkan teori-teori relevan yang masih perlu diuji melalui proses pemilihan, pengumpulan, dan analisa data.

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, serta telaah pustaka tersebut diatas, maka hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Diduga Kebijakan *Loan to Value* berpengaruh positif terhadap *Supply Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara*.
- Diduga *Non Performing Loan* berpengaruh negatif terhadap *Supply Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara*.
- Diduga Suku Bunga Kredit berpengaruh positif terhadap *Supply Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara*

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi dan sampel tertentu. Analisis data kuantitatif bertujuan untuk menguji hipotesis yang ditetapkan (Sugiyono, 2012).

3.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data penelitian merupakan faktor yang penting yang menjadi pertimbangan yang menentukan metode pengumpulan data. karena data yang diperoleh untuk penelitian ini didapatkan dari dokumentasi sumber data yang relevan, seperti :

1. Hasil Publikasi Bank Indonesia (www.bi.go.id)
2. Hasil Publikasi Bank Tabungan Negara (www.btn.co.id)
3. Badan Pusat Statistik (www.bps.go.id)
4. Statistik Perbankan, dan sebagainya.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, waktu penelitian dimulai dari triwulan I tahun 2003 sampai dengan triwulan IV tahun 2016. Dimana pada periode tersebut *supply* kredit meningkat diimbangi dengan permintaan kredit, sehingga Bank Indonesia mengeluarkan Kebijakan *Loan to Value* tahun 2012 untuk mencegah terjadinya *property bubble* di Amerika Serikat (AS) hingga akhirnya terjadi krisis keuangan efek kredit properti yang gagal bayar.

3.3 Penentuan Populasi dan Sampel Penelitian

Tipe data yang digunakan dalam penelitian adalah *time series*. Data time series sering disebut juga data runtut waktu yaitu merupakan rangkaian observasi pada suatu nilai yang layak diambil pada waktu berbeda-beda (Gujarati, 2012). Data time series yang dipilih dalam penelitian adalah triwulan. Sehingga populasi penelitian dari waktu dibentuknya Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara sejak tahun 1976 sampai sekarang. Sampel penelitian dipilih dengan teknik *purposive sampling*, dimana penentuan sampel dilakukan dengan cara dipilih berdasarkan pertimbangan tertentu. Pertimbangan tersebut adalah periode disaat sebelum adanya Kebijakan *Loan to Value* yang mengatur dalam pengambilan Kredit Pemilikan Rumah dengan periode setelah Kebijakan *Loan to Value* ditetapkan yaitu periode triwulan I tahun 2003 hingga triwulan IV tahun 2016.

3.4 Definisi Operasional Variabel

Definisi Operasional dan pengukuran variabel adalah sebagai berikut :

1. Penawaran KPR (Y)

Kredit merupakan produk yang ditawarkan bank dalam menghasilkan profit dalam fungsi perbankan sendiri sebagai lembaga intermediasi. Untuk itu, perlu diperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran kredit melalui teori penawaran. Dalam pasar kredit, penawaran kredit ditentukan oleh jumlah kredit dan harga dari kredit yakni tingkat suku bunga. Selain itu, penawaran kredit di pengaruhi oleh faktor-faktor lainnya seperti kondisi internal perbankan serta efisiensi perbankan.

2. Kebijakan *Loan to Value* (Dummy)

Kebijakan pembatasan pengambilan kredit konsumsi sektor Kredit Pemilikan Rumah yang diterapkan Bank Indonesia sejak tahun 2012, berdampak pada lambatnya pertumbuhan KPR. Terdapat adanya

pembatasan aturan dimana maksimum pembiayaan adalah 70%. Selanjutnya pada perubahan ketentuan LTV II tahun 2013, diterapkan pembedaan maksimum pembiayaan pada kepemilikan rumah pertama, kedua, dan ketiga. Berselang dua tahun setelah diterapkannya ketentuan LTV II, pemerintah memberlakukan relaksasi terhadap ketentuan LTV pada Juni 2015 dengan melonggarkan ketentuan pembiayaan menjadi 80%, dengan tetap memberlakukan pembedaan kepemilikan pada rumah pertama, kedua, dan ketiga untuk maksimum pembiayaannya. Penetapan kebijakan LTV merupakan hal positif dalam rangka antisipasi *property bubble* yang tinggi. Dalam penelitian ini, kebijakan *Loan to Value* berfungsi sebagai variabel *dummy*, dimana periode sebelum kebijakan triwulan I tahun 2003 hingga triwulan I tahun 2012 bernilai nol (0) dan sesudah penetapan kebijakan pada triwulan II tahun 2012 hingga triwulan IV tahun 2016 bernilai satu (1).

3. *Non Performing Loan* (NPL) (X_1)

Menurut peraturan Bank Indonesia, salah satu risiko usaha bank adalah risiko kredit, yang didefinisikan risiko yang timbul sebagai akibat kegagalan *counterparty* memenuhi kewajiban.

Credit risk adalah risiko yang dihadapi bank karena menyalurkan dananya dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat. Karena berbagai sebab, debitur mungkin saja menjadi tidak memenuhi kewajibannya kepada bank seperti pembayaran pokok pinjaman, pembayaran bunga dan lain-lain. Tidak terpenuhinya kewajiban nasabah kepada bank menyebabkan bank menderita kerugian dengan tidak diterimanya penerimaan yang *in full*.

Non Performing Loan (NPL) dapat dihitung dengan :

$$NPL = \frac{\text{Total Kredit Bermasalah}}{\text{Total Kredit Diberikan}} \times 100\%$$

Total kredit bermasalah meliputi kredit kurang lancar, diragukan dan macet, dimana pengertian dari kredit kurang lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 hari. Kredit diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pinjaman baik pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari sampai 270 hari dimana kondisi hubungan debitur dengan bank semakin memburuk, dan kredit macet (Kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga diatas 270 hari atau lebih dan bank akan mengalami kerugian atas kredit macet tersebut (Ismail, 2011).

4. Suku Bunga Kredit (X_2)

Suku Bunga Kredit ialah suku bunga yang menjadi acuan awal dalam memberikan kredit kepemilikan rumah yang disetujui Bank Indonesia. Biasanya pihak bank akan menentukan suku bunga baru dengan dasar SBDK (Suku Bunga Dasar Kredit) untuk tipe kredit pemilikan rumah yang berbeda-beda. Sumber data suku bunga kredit pemilikan rumah di dapat dari publikasi Bank BTN dengan data triwulan.

3.5 Metode dan Tahapan Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah regresi berganda dengan model penyesuaian parsial (*Partial Adjustment Model*). Dalam penelitian ini estimasi dilakukan dengan bantuan *software computer SPSS*. Bentuk persamaan analisis regresi linear berganda yang digunakan yaitu sebagai berikut:

$$Y = \alpha + D + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + Y_{t-1} + \varepsilon$$

Keterangan:

Y = *Supply* Kredit Pemilikan Rumah

α = Konstanta

D = *Dummy* Kebijakan *Loan to Value*

0 = Sebelum Kebijakan LTV (2003(I)-2012(I))

1 = Setelah Kebijakan LTV (2012(II)-2016(IV))

β_1 = Koefisien regresi berganda antar variabel X_1 terhadap variabel terikat Y

β_2 = Koefisien regresi berganda antar variabel X_2 terhadap variabel terikat Y

X_1 = *Non Performing Loan* (NPL)

X_2 = Suku Bunga Kredit

Y_{t-1} = *Supply* KPR periode sebelumnya

ε = Faktor-faktor lain yang mempengaruhi variabel Y

3.5.1 Model Estimasi Regresi

Model alat analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan metode pendekatan PAM (*Partial Adjustment Model*), dimana dari setiap kebijakan ekonomi tidak secara langsung mempengaruhi sasaran yang diharapkan, akan tetapi dibutuhkan suatu tenggang waktu atau kelambanan (*lag*).

3.5.2 Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heterokedastisitas. Pengujian ini dilakukan untuk menguji kualitas data sehingga data diketahui keabsahannya dan menghindari terjadinya estimasi bias.

3.5.2.1 Uji Normalitas

Uji Normalitas digunakan untuk mengetahui kenormalan dari residual hasil regresi. Hasil estimasi regresi yang baik mempengaruhi residual yang berdistribusi normal, uji kenormalan dalam penelitian ini dilakukan dengan uji K-S (*Kolmogrov-Smirnov*). Jika dalam penelitian ini, peneliti memerlukan alat analisis program aplikasi SPSS 22 dilakukan dengan melihat uji *Kolmogrov-Smirnov (K-S) one sample*.

Uji Kolmogrov-Smirnov (K-S) one sample, hasilnya dapat dilihat dari pengambilan keputusan bila nilai *asympt.sig* (2-tailed) diatas level of signifikan 10% (0,10) maka dapat disimpulkan bahwa variabel tersebut berdistribusi normal.

3.5.2.2 Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas untuk mengetahui adanya hubungan linear yang kuat di antara beberapa atau semua variabel yang menjelaskan dalam model regresi. Uji Multikolinearitas dalam penelitian ini menggunakan acuan *Variance Inflation Factor* (VIF).

Metode VIF dilakukan dengan mendeteksi variabel-variabel mana yang menyebabkan terjadinya multikolinearitas. Jika nilai VIF lebih besar dari 10, berarti terjadi multikolinearitas.

3.5.2.3 Uji Autokorelasi

Menurut Wing Wahyu Winarno (2015:5.29), autokorelasi adalah hubungan antara residual satu observasi dengan residual observasi lainnya. Autokorelasi lebih mudah timbul pada data yang bersifat runtut waktu (*time series*), karena berdasarkan sifatnya data masa sekarang dipengaruhi oleh data pada masa–masa sebelumnya, meskipun demikian, tetap dimungkinkan autokorelasi dijumpai pada data–data yang bersifat antar objek (*cross section*).

Pengujian autokorelasi dapat dilakukan dengan metode *Run Test*. Jika nilai *Asymp. Sig.* lebih kecil dari 0,10 berarti terjadi autokorelasi.

3.5.2.4 Uji Heterokedastisitas

Uji Heterokedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika *variance* dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homokedastisitas dan jika berbeda disebut heterokedastisitas. Model regresi yang baik adalah yang homokedastisitas atau tidak terjadi heterokedastisitas (Ghozali, 2011:139).

Cara mengetahui ada atau tidaknya gejala heterokedastisitas, dengan melihat grafik Plot antara nilai prediksi variabel terikat (dependen) yaitu ZPRED dengan residualnya SRESID. Jika grafik Plot membentuk pola-pola tertentu berarti terjadi heterokedastisitas.

3.5.3 Uji Hipotesis

Hipotesis yang akan digunakan dalam penelitian ini berkaitan dengan ada tidaknya pengaruh variable bebas terhadap variable terikat. Uji hipotesis untuk analisis regresi berganda ada dua yaitu pengujian secara parsial dan pengujian secara simultan.

a. Uji t (Pengujian secara parsial)

Uji t digunakan untuk pengujian terhadap koefisien regresi secara parsial. Pengujian ini dilakukan untuk mengetahui signifikansi pengaruh secara parsial variabel independen terhadap variabel dependen, dengan asumsi bahwa variabel independen lain dianggap konstan. Hipotesis yang diuji untuk variabel suku bunga kredit adalah

variabel independen yang berpengaruh positif terhadap variabel dependen.

Hipotesis yang diuji adalah

$$H_0 : \beta_i \geq 0$$

$$H_1 : \beta_i < 0$$

Sedangkan hipotesis yang diuji untuk variabel NPL adalah

$$H_0 : \beta_i \geq 0$$

$$H_1 : \beta_i < 0$$

Keputusan terhadap hipotesis tersebut dilakukan dengan cara membandingkan nilai t_{hitung} absolut dengan t_{tabel} pada tingkat signifikan $\alpha = 10\%$

H_0 akan ditolak jika nilai $|t_{hitung}| > t_{tabel}$

H_1 akan diterima jika nilai $|t_{hitung}| \leq t_{tabel}$

b. Uji F (Pengujian secara simultan)

Uji F digunakan untuk mengetahui apakah variabel bebas secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat.

Hipotesis yang diuji adalah :

Langkah – Langkah sebagai berikut :

1. Perumusan hipotesa H_0 dan H_a :

$$H_0 : \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$$

$$H_1 : \beta_1, \beta_2, \beta_3 \neq 0$$

Keputusan terhadap hipotesis tersebut dilakukan dengan cara membandingkan nilai F_{hitung} dan F_{tabel} pada tingkat signifikan $\alpha = 10\%$.

- H_0 akan ditolak jika nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$
- H_1 akan diterima jika nilai $F_{hitung} < F_{tabel}$

2. Mencari F hitung dengan rumus :

$$F = \frac{\frac{R^2}{k}}{(1-r^2)/(n-k-1)}$$

Keterangan :

R^2 = Koefisien determinasi

k = jumlah variable independen

n = jumlah data

F = F hitung

Jika terjadi penerimaan H_0 maka dapat diartikan sebagai tidak signifikkannya model regresi berganda yang diperoleh, sehingga mengakibatkan tidak signifikan pula pengaruh dari variabel-variabel bebas secara simultan terhadap variable terikat.

c. Koefisien Determinasi

Koefisien Determinasi (R^2) mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variasi variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah antara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati satu berarti variabel-variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen. Secara umum koefisien determinasi untuk data kurun waktu (*time series*) biasanya mempunyai nilai koefisien determinasi yang tinggi (Ghozali, 2011: 97).

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Variabel Penelitian

Dalam sub bab ini disajikan *trend* perkembangan variabel dari sisi makroekonomi dan internal bank yang ditentukan untuk dapat memberikan pengaruh terhadap penawaran Kredit Pemilikan Rumah. Pemilihan variabel yang digunakan berdasarkan teori dan penelitian terdahulu. Pada internal bank, terdapat variabel suku bunga dasar kredit, dan *non performing loan*. Penjelasan gambaran umum variabel memberikan kemudahan untuk mengetahui perkembangan tiap variabel.

4.1.1 Perkembangan Penawaran Kredit Pemilikan Rumah

Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998 menyatakan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Kredit yang diberikan atau disalurkan pada masyarakat menempati porsi asset terbesar (Ismail, 2011). Pihak bank yang memiliki kelebihan dana akan menyalurkan kredit dalam bentuk penawaran kredit.

Menurut publikasi Laporan Tahunan Bank Tabungan Negara tahun 2016, tercatat bahwa bank Tabungan Negara masih dominan dalam penguasaan pasar pembiayaan perumahan nasional, dengan penyaluran KPR sebesar Rp 164,44 triliun, naik sebesar 18,34% yoy di tahun 2016 dan terbesar di antara perbankan nasional. Bank BTN memiliki hubungan yang kuat dengan para *stakeholders* bisnis perumahan yang memungkinkan Bank BTN menjadi *integrator* sisi *supply*

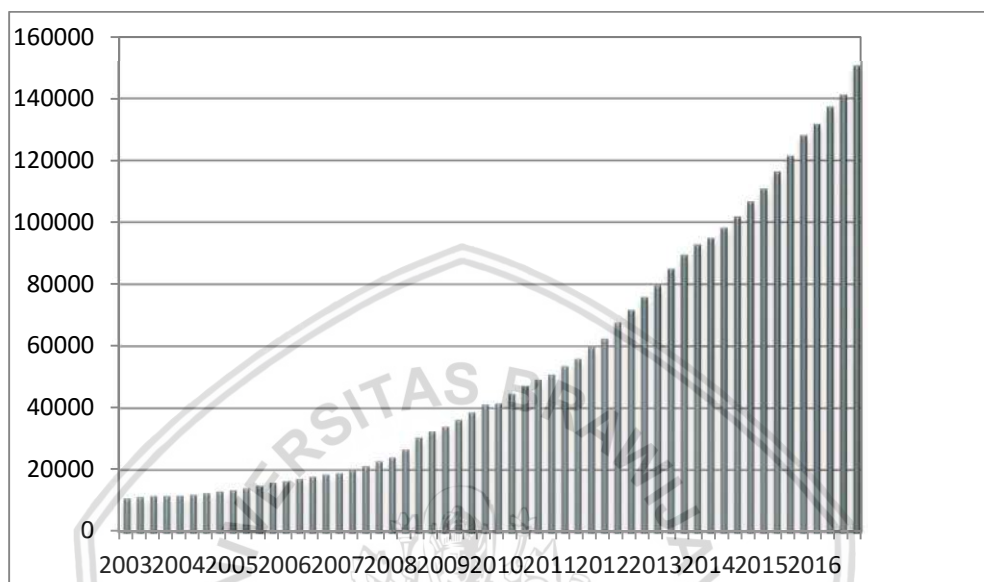
bisnis perumahan. Pada sisi *supply* Bank BTN telah menjalin kerjasama dengan lebih dari 3.000 pengembang perumahan seluruh Indonesia untuk membiayai lebih dari 700.000 unit KPR di tahun 2016.

Bank Tabungan Negara terus melakukan terobosan untuk meningkatkan penyaluran kreditnya di sektor perumahan. Bank BTN yang diberikan peran sentral dalam melaksanakan program perumahan nasional bagi masyarakat telah mengembangkan pelayanan dan mendirikan outlet-outlet tersebar diberbagai pelosok untuk memberikan kemudahan bagi nasabah mengambil kredit. BTN mempunyai komitmen meningkatkan pembiayaan perumahan kelas menengah atas non subsidi yang saat ini telah mencapai 57% dari total KPR yang disalurkan perseroan. Bank BTN dalam meningkatkan penyaluran KPR dengan menyelenggarakan Indonesia *Property Expo* 2015 dan hasilnya potensi penambahan kredit baru realisasi selama pameran lebih dari Rp 1,4 Triliun. Selain itu, Bank BTN meluncurkan portal online yang dapat digunakan konsumen untuk membeli rumah baru atau rumah second sekaligus mengajukan KPR (*Gold Bank*, 2016).

Penawaran Kredit ialah dana yang disalurkan oleh pihak bank kepada masyarakat, dengan mempertimbangkan sisi likuiditas bank sebagai ukuran kemampuan dalam menyalurkan kredit. Pentingnya penyaluran kredit dikarenakan bank memperoleh keuntungan pendapatan dari dana yang disalurkan, juga untuk memanfaatkan dana yang idle (*idle fund*) karena bank telah membayar sejumlah tertentu atas dana yang dihimpunnya. Oleh karena itu, bank tidak boleh membiarkan dana masyarakat mengendap sehingga solusinya ialah dengan melakukan penyaluran dana bank dengan program kredit (Ismail, 2011).

Perkembangan penawaran KPR sejak tahun 2003 hingga tahun 2016 dapat dilihat pada gambar 4.1 sebagai berikut :

Gambar 4.1 : **Perkembangan Penawaran Kredit Pemilikan Rumah BTN Periode 2003-2016**



Sumber: Data diolah Bank BTN, 2018.

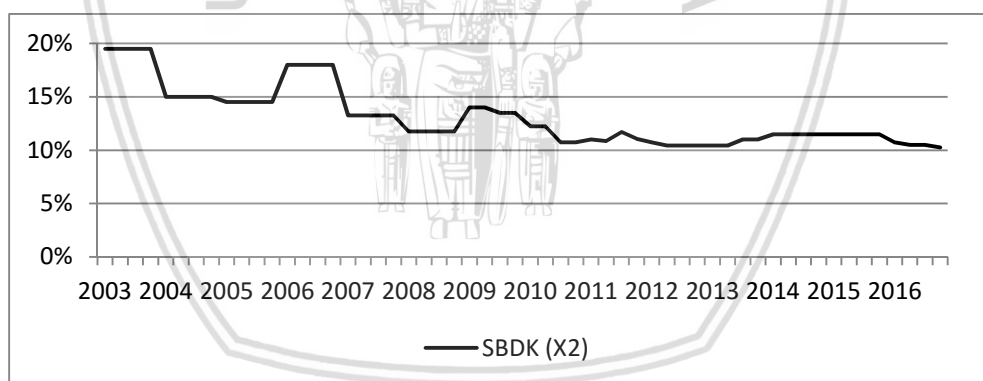
Berdasarkan Gambar 4.1 dapat dilihat bahwa penawaran Kredit Pemilikan Rumah dari periode ke periode mengalami peningkatan. Pada tahun 2003 BTN telah menyalurkan kredit perumahan non subsidi griya utama sebesar Rp 10.455.705 juta. Meskipun tidak mencapai target, tetapi telah terjadi peningkatan yang signifikan dibanding tahun-tahun sebelumnya. Penawaran kredit di tahun 2008 saat sedang mengalami pengaruh *subprime mortgage* di AS tidak mengalami perubahan ketika ada krisis dan tetap bergerak naik mempengaruhi kemampuan likuiditas bank. Perkembangan penawaran kredit ditunjukkan dengan angka tertinggi sejumlah Rp 150.221.960 juta terjadi pada triwulan IV tahun 2016. Karena semakin berkembang pertumbuhan asset bank mengakibatkan semakin besar dana yang ditawarkan bank untuk masyarakat. Sedangkan angka terendah sebesar Rp 10.455.705 juta terjadi pada triwulan I

tahun 2003. Trend positif sisi penawaran Kredit menunjukkan konsistensi Bank BTN yang menyediakan beragam produk dan layanan di bidang perumahan dan kemampuan likuiditas bank BTN juga semakin baik.

4.1.2 Perkembangan Suku Bunga Dasar Kredit

Tingkat suku bunga adalah sejumlah bunga yang dibayarkan per unit waktu. Dengan kata lain orang harus membayar untuk sebuah kesempatan dalam meminjam uang. Tingkat bunga sebagai harga bisa diartikan sebagai harga yang harus dibayarkan apabila terjadi pertukaran antara satu rupiah saat ini dengan satu rupiah di masa depan. Tingkat suku bunga inilah yang akan mempengaruhi nilai penyaluran kredit. Perkembangan suku bunga kredit pemilikan rumah dapat dilihat pada gambar 4.2 berikut:

Gambar 4.2 : **Perkembangan Suku Bunga Dasar Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara Tahun 2003-2016**



Sumber: Data diolah Bank BTN, 2018.

Menurut Bank Indonesia bahwa adanya Suku Bunga Dasar Kredit (SBDK) digunakan sebagai dasar penetapan suku bunga kredit yang akan dikenakan oleh Bank kepada nasabah. SBDK belum memperhitungkan komponen estimasi premi resiko yang besarnya tergantung dari penilaian Bank terhadap resiko masing-masing debitur atau kelompok debitur. Dengan demikian,

besarnya suku bunga kredit yang dikenakan kepada debitur belum tentu sama dengan SBDK.

Gambar 4.2 menunjukkan perkembangan suku bunga dasar KPR Bank BTN yang menunjukkan pergerakan yang tinggi pada tahun 2003. Angka tertinggi suku bunga KPR sebesar 19,50% terjadi pada tahun 2003 triwulan I sampai IV. Sedangkan angka terendah sebesar 10,25% pada triwulan IV tahun 2016. Pada tahun 2003 tingkat suku bunga SBI mengalami peningkatan yang tajam, hal itu diterapkan otoritas sebelumnya untuk menyerap uang beredar di masyarakat guna memperkuat nilai tukar rupiah dan menekan angka inflasi dan mengakibatkan suku bunga kredit ikut naik.

Tahun 2004, Bank BTN mulai menurunkan suku bunga KPR menyusul membaiknya tingkat suku bunga SBI. Trend penurunan tingkat suku bunga SBI berdampak pada penurunan tingkat suku bunga dana bank. Memasuki tahun 2006 suku bunga kredit Bank BTN kembali naik hingga 18% dikarenakan faktor eksternal bank, seperti kondisi ekonomi yang belum membaik serta inflasi yang diperkirakan mencapai dua digit selama tahun 2006. Meskipun suku bunga tinggi, pasar kredit BTN sebagian besar di sektor perumahan, pertumbuhannya tetap stabil. Krisis keuangan yang juga dikarenakan masalah kredit properti yang gagal bayar terjadi di AS tidak berpengaruh secara langsung pada perbankan di Indonesia tapi mampu membuat panik pihak bank sehingga suku bunga acuan BI atau BI rate naik sebesar 25 basis poin menjadi 8,25%, namun kenaikan BI rate tidak membuat bank BTN menaikkan suku bunga KPR nya, sehingga suku bunga KPR tahun 2008 tetap di angka 11,75%. Kemudian keadaan suku bunga mulai pelan-pelan terkendali pada awal tahun 2010 dan terus turun hingga tahun 2016.

4.1.3 Perkembangan Kebijakan *Loan to Value*

Menurut hasil monitoring Bank Indonesia, pertumbuhan kredit pembiayaan konsumsi pada sektor properti terus mengalami kenaikan yang cukup tinggi. Hal tersebut berpotensi meningkatkan risiko bagi perbankan pada kredit macetnya dengan pertimbangan kejadian di Amerika Serikat yang berakibat krisis keuangan global. Untuk itu Bank Indonesia mulai menjalankan penetapan kebijakan *Loan to Value* sejak akhir tahun 2012. Rasio *Loan to Value* sendiri ialah angka rasio antara nilai kredit yang diberikan terhadap nilai agunan pada awal pemberian kredit. Dalam aturan *Loan to Value* Bank Indonesia menggunakan acuan luas rumah untuk menentukan penggolongan rumah KPR yang diambil.

Pada 24 September 2013 Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran BI No.15/40/DKMP untuk penyempurnaan aturan *Loan to Value* atau lebih dikenal dengan istilah “Kebijakan *Loan to Value* Jilid II”. Penyempurnaan kebijakan bertujuan untuk lebih meningkatkan kehati-hatian bank dalam penyaluran kredit properti sehingga mempersempit pergerakan pengambilan kredit kepemilikan rumah lebih dari satu unit. Pmberlakuan LTV terbukti sesuai dengan harapan sampai tahun 2013 yaitu NPL KPR turun dari 2,4% periode sebelumnya menjadi 2,2%. Juga pada jumlah debitur yang mengambil KPR lebih dari satu melambat dengan hanya 5.846 lebih kecil dari tahun sebelumnya sebesar 8.805.

Menurut Publikasi Kajian Stabilitas Keuangan, pada tanggal 18 Juni 2015 bank Indonesia kembali menerbitkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/DKMP/PBI/2015 berupa pelonggaran pemberian kredit properti (*Loan to Value Ratio*). Jika ketentuan sebelumnya dilatar belakangi indikasi terjadinya peningkatan risiko berlebihan pada kredit kepemilikan rumah, penyesuaian Peraturan Bank Indonesia No.17/10/DKMP/PBI/2015 dilakukan untuk menahan laju pelemahan ekonomi nasional. Kondisi perekonomian nasional diindikasikan

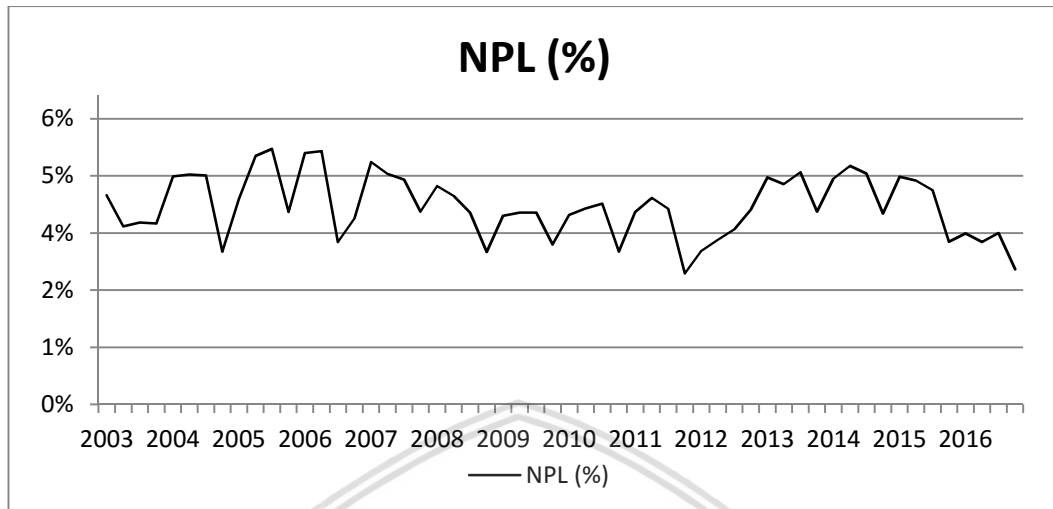
terjadi perlambatan pada pertumbuhan kredit. Hingga kebijakan ini sudah dijalankan, pelanggaran rasio LTV mulai terlihat berdampak pada peningkatan penyaluran kredit properti. Kebijakan tersebut dilakukan sebagai upaya menjaga momentum pertumbuhan ekonomi menjadi meningkat.

Pada 29 Agustus 2016 Bank Indonesia menerbitkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 sebagai penyempurnaan aturan *Loan to Value* untuk memberikan kelonggaran pinjaman di sektor properti. Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 diterbitkan untuk menggenjot penjualan properti yang hingga semester I-2016 yang masih melambat. Di sisi lain, angka kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) untuk kredit rumah masih rendah di bawah rata-rata industri sebesar 2,7% hingga semester I-2016. Selain itu, pelanggaran LTV bagi KPR dilakukan mengingat sektor tersebut memiliki efek *multiplier* yang besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

4.1.4 Perkembangan *Non Performing Loan* Bank Tabungan Negara

Non Performing Loan atau NPL ialah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan bank dalam mengendalikan risiko kegagalan pengembalian kredit. NPL mencerminkan risiko kredit, semakin kecil NPL semakin kecil pula risiko kredit yang ditanggung pihak bank. Peraturan Bank Indonesia mengenai *Non Performing Loan* No. 15/2/PBI/2013 menyatakan bahwa bank ditetapkan dalam pengawasan intensif apabila rasio NPL secara *netto* lebih dari 5% dari total kredit. Perkembangan *Non Performing Loan* Bank BTN dari triwulan I tahun 2003 hingga triwulan IV tahun 2016 dapat dilihat pada Gambar 4.3 berikut:

Gambar 4.3: **Perkembangan Non Performing Loan Bank Tabungan Negara Tahun 2003-2016**



Sumber: Data diolah Bank BTN, 2018

Gambar 4.3 menunjukkan *trend non performing loan* bergerak fluktuatif. Nilai tertinggi dari NPL sebesar 5,37% pada triwulan III tahun 2005. Kenaikan NPL Bank BTN pada periode tersebut disebabkan oleh Kondisi makro ekonomi yang memberikan dampak kepada industri perbankan antara lain pertumbuhan kredit yang menurun, angka permintaan kredit yang menurun, dan kondisi pasar yang masih sulit karena tingginya tingkat suku bunga serta menurunnya daya beli berpengaruh pada tingkat provisi atas kredit bermasalah. Pada bulan Desember tahun 2005, Bank BTN mulai melakukan perbaikan. Perbaikan tersebut sebagian besar berupa upaya-upaya restrukturisasi kredit, sehingga meningkatkan *outstanding* kredit Bank BTN, sehingga NPL bank BTN turun di angka 4,04% pada Desember 2005. Angka terendah dari NPL Bank BTN sebesar 2,75% pada triwulan IV tahun 2011. Hal ini terjadi karena Bank BTN memperoleh laba setelah pajak sebesar Rp 1.1 triliun, Laba perseroan tumbuh 22,16% dari posisi yang sama tahun 2010 sebesar Rp 916 miliar. Aset Bank BTN juga tumbuh 30,32% dari Rp 68.4 triliun pada tahun 2010 menjadi Rp 89.1 triliun pada tahun 2011. Angka terendah NPL Bank BTN juga dihasilkan pada triwulan IV tahun 2016


sebesar 2,84%. Hal ini terjadi karena Bank BTN memperoleh laba bersih senilai Rp 2.61 triliun pada Desember 2016. Nilai tersebut melejit sekitar 41,49% secara tahunan dari perolehan laba bersih pada tahun sebelumnya senilai Rp 1.85 triliun. Bank BTN membuktikan dapat memulihkan kembali angka NPL menjadi di bawah 3% dengan upaya yang dilakukan bertujuan untuk memperbaiki kualitas kredit.

4.2 Pengaruh Kebijakan *Loan to Value*, *Non Performing Loan*, Suku Bunga Dasar Kredit terhadap *Supply Kredit* Pemilikan Rumah.

Dalam bagian analisis, peneliti akan menjelaskan hasil pengujian secara statistik dimana variabel independen mempengaruhi variabel dependen baik secara parsial maupun simultan. Model dalam penelitian ini menggunakan model penyesuaian parsial (*Partial Adjustment Model*). *Partial Adjustment Model* (PAM) merupakan salah satu model dinamis dimana variabel dependen saat ini tidak hanya dipengaruhi oleh variabel bebas saat ini tetapi juga variabel dependen periode sebelumnya. Menurut peneliti penggunaan model ini sesuai dengan kondisi *supply* kredit dimana *supply* kredit perumahan rakyat saat ini juga dipengaruhi oleh *supply* kredit perumahan rakyat periode sebelumnya karena pengembalian kredit oleh debitur dilakukan dengan cara mengangsur bahkan bisa lebih dari 10 tahun. PAM juga mengasumsikan bahwa tingkat nilai variabel dependen yang diharapkan tergantung dari tingkat nilai sekarang dari variabel independen (Sarwoko:2005). Model ini mengacu pada model percepatan fleksibel dari teori ekonomi yang mengasumsikan bahwa ada jumlah keseimbangan optimal yang diinginkan atau jangka panjang yang diperlukan untuk memproduksi hasil (output) tertentu dalam keadaan tertentu, tingkat tertentu, dan seterusnya.

4.2.1 Hasil Estimasi Fungsi Jumlah Kredit Yang Disalurkan Pada Periode (2003(I)-2016(IV))

Tabel 4.1 : Hasil Estimasi Regresi Linear Berganda

Variabel	B	t	t _{tabel}	VIF
C	-1577595,468			
D	653984,406	1,022	1,673	5,484
X1	-190658,912	-0,912		1,149
X2	144667,230	2,187		1,975
Y _{t-1}	0,958	114,539		7,249
R ² = 0,999	F = 23794,889, (0,000)			
Normalitas	Asymp. Sig. (2-tailed) = 0,175			
Autokorelasi	Run test sig = 0,135			
Heterokedastisitas	<div><p>Scatterplot Dependent Variable: Y</p><p>Regression Studentized Residual</p></div>			

Sumber: Data lapang diolah, 2018.

Dapat dilihat dari tabel 4.1 di atas, variabel dependen pada hasil uji regresi linear berganda adalah *Supply KPR* dan Variabel Independennya adalah *Dummy* Kebijakan LTV, NPL, SBDK dan *Supply KPR* periode sebelumnya. Persamaan regresi berdasarkan hasil estimasi tabel 4.1 adalah:

$$\text{Supply KPR} = -1577595,468 + 653984,406D - 190658,912NPL + 144667,230SBDK + 0,958 \text{ Supply KPR periode sebelumnya}$$

Dari hasil persamaan regresi di atas, dapat diketahui bahwa koefisien regresi variabel *Dummy* Kebijakan LTV yang bernilai positif 653984,406 menjelaskan bahwa apabila terjadi peningkatan pada *Supply KPR* setelah adanya kebijakan LTV rata-rata *Supply KPR* naik Rp 653.984 ribu. Pada variabel NPL koefisien regresi bernilai negatif sebesar -190658,912 menjelaskan bahwa apabila terjadi peningkatan variabel NPL sebesar 1% maka nilai variabel *Supply KPR* akan mengalami penurunan sebesar Rp 190.658 ribu. Koefisien regresi SBDK yang bernilai positif sebesar 144667,230 menjelaskan bahwa apabila terjadi peningkatan pada variabel SBDK sebesar 1% maka nilai variabel *Supply KPR* akan mengalami peningkatan sebesar 144.667 ribu. Koefisien regresi variabel *Supply KPR* periode sebelumnya yang bernilai positif sebesar 0,958 menjelaskan bahwa apabila terjadi peningkatan pada variabel *Supply KPR* periode sebelumnya sebesar 1% maka nilai variabel *Supply KPR* saat ini akan mengalami kenaikan sebesar Rp 958 ribu.

4.2.1.2 Uji Asumsi Klasik

Uji Asumsi Klasik yaitu :

a) Uji Normalitas

Uji Normalitas dalam penelitian ini menggunakan uji *Kolmogrov-Smirnov (K-S) one sample*. Tabel 4.1 menunjukkan bahwa nilai *asymp. Sig. (2-tailed) Kolmogrov-Smirnov one sample* sebesar 0,175 yang lebih besar daripada tingkat signifikan yang digunakan (5%), berarti residual fungsi *supply* kredit pada periode sebelum kebijakan LTV berdistribusi normal.

b) Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas dalam penelitian ini menggunakan acuan *Variance Inflation Factor (VIF)* dan hasilnya adalah pada tabel 4.1 menunjukkan bahwa nilai VIF untuk variabel (X1, X2, Y1) adalah 1,149-7,249, semuanya lebih kecil dari 10. Berarti dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak terkena multikolinearitas.

c) Uji Autokorelasi

Uji Autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan *Run Test* dan hasilnya adalah pada tabel 4.1 diketahui bahwa nilai *Asymp. Sig. Run Test* sebesar 0,135 yang lebih besar dari 0,05. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak terkena autokorelasi.

d) Uji Heterokedastisitas

Uji Heterokedastisitas dalam penelitian ini menggunakan grafik Plot dan hasilnya adalah pada tabel 4.1 diketahui bahwa tidak terdapat pola tertentu. Semua titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka 0 pada sumbu Y. Dengan demikian maka tidak terjadi heterokedastisitas.

4.2.1.3 Uji Hipotesis

Uji Hipotesis meliputi :

a. Uji t (Pengujian secara parsial)

- 1) Uji Hipotesis 1 : Pengaruh *Dummy* Kebijakan Loan to Value terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah.

Hasil pengujian analisis regresi menunjukkan bahwa pada tabel 4.1 hasil t_{hitung} variabel *Loan to Value* (LTV) secara parsial diperoleh nilai absolut $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($1,022 < 1,673$) pada taraf signifikansi 5%. Hal ini menunjukkan bahwa Kebijakan LTV tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR.

- 2) Uji Hipotesis 2 : Pengaruh *Non Performing Loan* (NPL) terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah.

Hasil pengujian analisis regresi menunjukkan bahwa pada tabel 4.1 hasil t_{hitung} variabel *Non Performing Loan* (NPL) secara parsial diperoleh nilai absolut $t_{hitung} < t_{tabel}$ ($|-0,912| < 1,673$) pada taraf signifikansi 5%. Hal ini menunjukkan bahwa NPL tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR.

- 3) Uji Hipotesis 3 : Pengaruh Suku Bunga Dasar Kredit terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah.

Hasil pengujian analisis regresi menunjukkan bahwa pada tabel 4.1 hasil $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($2,187 > 1,673$) pada taraf signifikansi 5% artinya H_a diterima, hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan terhadap variabel *Supply* KPR. Tanda positif pada koefisien Suku

Bunga Dasar Kredit mengindikasikan bahwa semakin tinggi Suku Bunga Dasar Kredit maka *Supply* KPR akan semakin tinggi.

4) Uji Hipotesis 4 : Pengaruh *Supply* Kredit Pemilikan Rumah sebelumnya terhadap *Supply* Kredit Pemilikan Rumah saat ini.

Hasil pengujian analisis regresi menunjukkan bahwa pada tabel 4.1 hasil $t_{hitung} > t_{tabel}$ ($114,539 > 1,673$) pada taraf signifikansi 5% artinya H_a diterima. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh positif signifikan *Supply* Kredit periode sebelumnya terhadap *Supply* KPR saat ini. Tanda positif pada koefisien *Supply* KPR periode sebelumnya mengindikasikan bahwa makin tinggi *Supply* KPR pada periode sebelumnya maka akan semakin tinggi *Supply* KPR saat ini.

b. Uji F (Pengujian Secara Simultan)

Pengujian pengaruh secara simultan dari variable *Dummy* Kebijakan LTV, NPL, SBDK dan *Supply* KPR periode sebelumnya terhadap *Supply* KPR secara bersama-sama dapat dilakukan dengan melakukan uji F. Tabel 4.1 menunjukkan nilai F_{hitung} 23794,889 dengan tingkat signifikansi 5% serta derajat bebas 5 dan 55, diperoleh nilai F_{tabel} sebesar 2,38. Berarti nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$, kesimpulannya bahwa variable *Dummy* Kebijakan LTV, NPL, SBDK, dan *supply* KPR periode sebelumnya secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR BTN periode saat ini.

c. Koefisien Determinasi

Berdasarkan hasil perhitungan pada tabel 4.1 dapat dilihat bahwa nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,999 (*Adjusted R²*). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sebelum adanya kebijakan LTV variasi Supply KPR saat ini 99,9% dapat dijelaskan oleh variable *Dummy* Kebijakan LTV, NPL, SBDK dan *supply* KPR periode sebelumnya.

4.3 Pembahasan Hasil Penelitian

Pada sub bab ini akan dibahas mengenai hasil penelitian secara detail setelah melakukan regresi dengan software SPSS 22 dan menghasilkan output hubungan antar variabel yang diteliti. Secara simultan variabel *Dummy* Kebijakan LTV, NPL, SBDK dan *Supply* KPR periode sebelumnya berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR saat ini. Kemampuan variabel *Dummy* Kebijakan LTV, NPL, SBDK dan *Supply* KPR periode sebelumnya menjelaskan variasi *Supply* KPR saat ini sangat tinggi yaitu lebih dari 99% pada keseluruhan periode. Kedua hal tersebut menunjukkan bahwa penggunaan model penyesuaian parsial (PAM) sangat baik dalam menjelaskan variasi *Supply* KPR BTN saat ini.

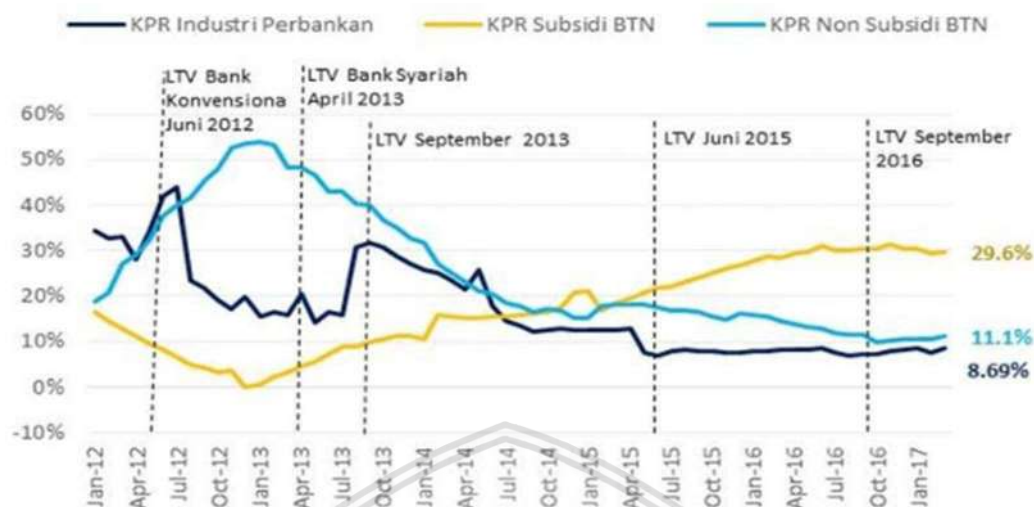
Menurut Tim SMF pada paper dampak penerapan kebijakan LTV, sejak diberlakukannya pengetatan LTV pada 2012, pemanfaatan fasilitas KPR cenderung menurun hal ini dikarenakan DP yang diberikan bank kepada nasabah sebesar 30%, dikarenakan supaya bank mampu mengcover/menutupi resiko kredit ketika nasabah mengalami gagal bayar dan dengan DP sebesar 30% resiko kredit lebih rendah. Hal ini juga merupakan salah satu bentuk dari mitigasi kredit. Mitigasi kredit adalah suatu tindakan terencana dan berkelanjutan yang dilakukan oleh pemilik resiko kredit supaya bisa mengurangi dampak dari suatu kejadian yang berpotensi lebih merugikan dan membahayakan pemilik resiko kredit tersebut. Namun, berbeda dengan pembelian rumah secara cash masih

menunjukkan pergerakan positif meskipun turut mengalami penurunan. Hal ini dikarenakan pada ketentuan LTV, pengaturan diberlakukan pada tipe rumah besar yang memiliki sasaran rumah tangga dengan penghasilan menengah atas. Sama halnya dengan ketentuan LTV I, perubahan ketentuan LTV II menyebabkan turunnya rumah tangga yang menggunakan fasilitas KPR secara signifikan. Sejak dilonggarkannya ketentuan LTV pada Juni 2015, dimana pihak bank menyalurkan KPR dengan DP (*Down Payment*) yang lebih rendah sebesar 20%, hal ini dilakukan pihak bank sebagai strategi dalam menggenjot atau menaikkan pertumbuhan kredit properti. Pada akhir tahun 2016 permintaan KPR mulai menunjukkan tanda-tanda adanya kenaikan. Namun, jika dilihat dari tingkat resiko kredit, Kebijakan LTV memiliki resiko kredit yang besar, terlihat dari DP yang terlalu kecil dapat menyebabkan resiko gagal bayar yang cukup tinggi dengan banyaknya permintaan KPR. Berikut penjelasan pengaruh masing-masing variabel bebas :

4.3.1 Pengaruh Kebijakan *Loan to Value* terhadap *Supply* KPR

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *dummy loan to value* tidak berpengaruh signifikan secara statistik terhadap *Supply* KPR. Walaupun Kebijakan LTV tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR, namun hubungan kebijakan LTV tersebut sudah sesuai dengan yang diharapkan yaitu positif. Hubungan positif dikarenakan ketika aturan kebijakan *loan to value* diperlonggar maka akan berdampak pada naiknya *Supply* KPR. Kebijakan LTV tidak berpengaruh signifikan dikarenakan Pertumbuhan KPR subsidi bank BTN meningkat. Hal tersebut menjadi kekuatan bank BTN karena menguasai hampir 97% pangsa pasar perumahan bersubsidi yang menjadi salah satu program prioritas pemerintah, variabel kebijakan LTV tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR :

Gambar 4.4 : Pertumbuhan KPR Nasional dan Bank BTN



Sumber: OJK dan Bank BTN, 2017

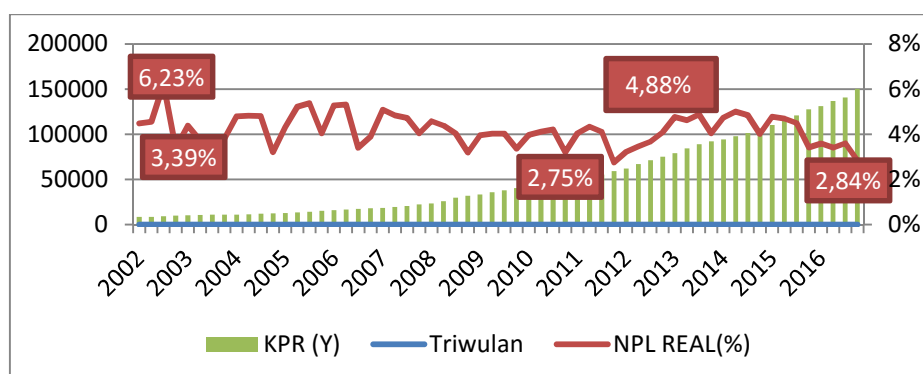
Pada Gambar 4.4 pertumbuhan KPR subsidi bank BTN meningkat seiring dengan program 1 juta rumah. KPR subsidi menjadi pendorong utama penyaluran KPR bank BTN dengan pertumbuhan tahunan yang mencapai rata-rata 29,6%. Sebagai penyalur utama KPR subsidi maka pertumbuhan sebesar itu adalah suatu keniscayaan meskipun porsi KPR subsidi hanya 46% dari total KPR bank BTN. Hal ini menyebabkan KPR non subsidi kurang mendapat perhatian lebih. Kebijakan LTV ditargetkan untuk debitur yang mengambil rumah di atas tipe 70 meter persegi (KPR non subsidi). Sedangkan tipe rumah di bawah 70 meter persegi tidak terkena kebijakan LTV (KPR subsidi). Bank BTN menggunakan prinsip kehati-hatian dengan menaikkan standar pemberian KPR, hal ini terjadi karena perbankan masih fokus dalam mengelola kualitas kredit ditengah jumlah kredit macet yang terus meningkat. Dimana hal ini berujung pada lambatnya penyaluran KPR.

4.3.2 Pengaruh *Non Performing Loan* terhadap *Supply KPR*

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa NPL tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply KPR* Bank BTN. Hasil penelitian ini juga tidak sesuai dengan teori yang menyatakan bahwa NPL merupakan suatu gambaran resiko kredit yang ditimbulkan akibat dana yang dibayarkan melebihi masa jatuh tempo yang ditetapkan oleh pihak Bank atau bahkan tidak membayar sama sekali sehingga ketika NPL meningkat maka penawaran kredit menurun karena kondisi bank yang tidak stabil dalam risiko kreditnya. Hasil penelitian ini tidak sesuai dengan kajian/penelitian dari Hermanta (2005) yang menyatakan bahwa NPL berhubungan negatif signifikan terhadap penawaran KPR, dan penelitian Clara (2014) yang menyatakan NPL berpengaruh positif signifikan terhadap penawaran kredit.

Hubungan tidak berpengaruh signifikan antara NPL dengan *Supply KPR* dikarenakan ketika tingkat rasio NPL tinggi, dana penawaran kredit masih tetap disalurkan kepada masyarakat dengan prinsip kehati-hatian dari pihak bank yaitu dinaikkannya standar pemberian KPR oleh bank BTN. Hal ini menyebabkan pertumbuhan KPR juga mengalami kenaikan dengan kondisi yang stagnan. Variabel NPL tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply Kredit* dapat diperkuat dengan data pada gambar 4.5 berikut :

Gambar 4.5 : **Pengaruh *Non Performing Loan* terhadap *Supply KPR***



Sumber: Data Diolah, 2018

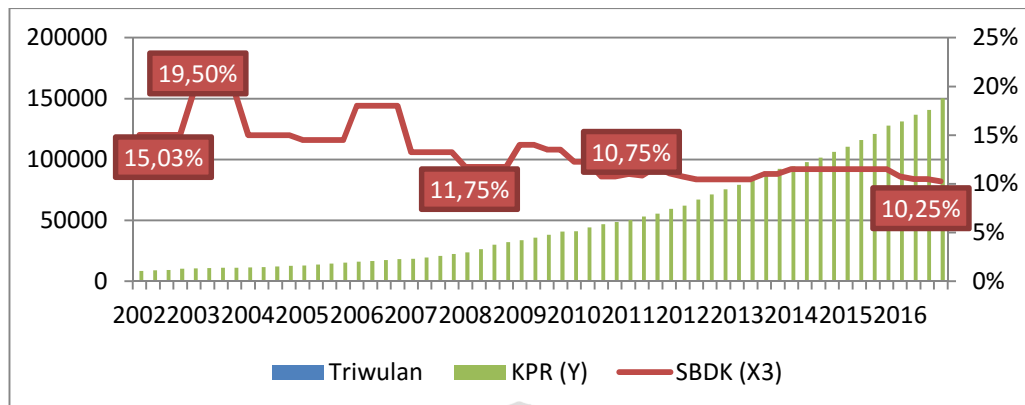
Data pergerakan NPL mengindikasikan bahwa meski NPL menunjukkan trend yang berfluktuatif tetapi *Supply* KPR tetap dalam tren naik. Kemungkinan rasio NPL naik akibat dari faktor luar lainnya. Kredit bermasalah baru terlihat setelah pengetatan Kebijakan LTV di bulan September 2013. Kredit bermasalah sempat turun setelah relaksasi bulan Juni 2015 hingga Desember 2016. Penyumbang rasio kredit macet terbesar ialah dari KPR bersubsidi dan Bank BTN sedang melakukan upaya perbaikan untuk menekan laju naiknya angka kredit macet. Hal itu dikarenakan bank BTN sedang melaksanakan program pemerintah 1 juta rumah yang besar anggarannya tergantung pada pemerintah.

4.3.3 Pengaruh Suku Bunga Dasar KPR terhadap *Supply* KPR

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Suku Bunga Dasar Kredit berpengaruh positif signifikan terhadap *Supply* KPR Bank BTN baik sebelum dan setelah kebijakan LTV. Pengaruh positif SBDK terhadap *Supply* KPR sudah sesuai dengan yang diharapkan teori. Teori *Market For Loanable Funds* menjelaskan bahwa apabila semakin tinggi suku bunga akan semakin menambah penawaran kredit karena bank mendapatkan banyak pendapatan dari suku bunga yang ditetapkan.

Hasil penelitian ini juga sejalan dengan hasil kajian/penelitian dari Dian Pratiwi (2013) dan Hermanta (2005) yang menyatakan bahwa Suku Bunga Kredit berpengaruh positif dan signifikan terhadap penawaran KPR, tetapi berbeda dengan penelitian Ri'Fat Pasha (2009) dan Clara (2014) yang menyatakan bahwa SBDK tidak berpengaruh signifikan terhadap penawaran KPR. Hal ini diperkuat dengan data pada gambar 4.6 berikut ini :

Gambar 4.6 : **Tingkat Suku Bunga terhadap Supply KPR Periode tahun 2003-2016**



Sumber : Data Diolah, 2018

Berdasarkan gambar 4.6 menunjukkan bahwa data pergerakan SBDK mengindikasikan bahwa Supply KPR masih terus mengalami kenaikan meski sering terjadi perubahan suku bunga. Dimana peningkatan atau penurunan SBDK selama periode penelitian mempengaruhi Supply Kredit secara signifikan. Semakin tinggi SBDK akan mendorong kenaikan jumlah kredit yang disalurkan (berhubungan positif terhadap Supply KPR).

4.3.4 Pengaruh Supply KPR periode sebelumnya terhadap Supply KPR periode saat ini.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa Supply KPR periode sebelumnya berpengaruh positif signifikan terhadap Supply KPR. Besarnya pengaruh Supply KPR periode sebelumnya terhadap Supply KPR Bank BTN periode saat ini ditunjukkan oleh koefisien regresi sebesar 0,958, artinya jika Supply KPR periode sebelumnya naik 1000 maka jumlah KPR yang ditawarkan pada periode saat ini akan naik rata-rata Rp. 958 ribu.

Supply KPR saat ini dipengaruhi oleh Supply KPR periode sebelumnya, hal ini dikarenakan Supply KPR periode sebelumnya menentukan seberapa banyak bank dapat menyalurkan kredit. Jadi ketika Supply KPR periode sebelumnya

meningkat maka akan meningkatkan *Supply* KPR saat ini, ketika *Supply* KPR periode sebelumnya menurun maka akan menurunkan *Supply* KPR saat ini.

Lebih kecilnya kenaikan KPR yang ditawarkan oleh Bank BTN setelah kebijakan LTV dapat dijelaskan sebagai berikut : Setelah adanya kebijakan LTV, DP(*Down Payment*) yang harus disediakan oleh nasabah lebih kecil sehingga porsi kredit yang disalurkan oleh bank menjadi lebih rendah. Hal ini dikarenakan sikap kehati-hatian bank dalam memberikan kredit kepada nasabah. Disatu sisi bank melihat dari segi NPL atau resiko kredit yang akan dihadapi bank ketika terjadinya resiko gagal bayar oleh nasabah, disisi lain meningkatkan permintaan KPR yang membuat bank menjadi selektif dalam menyalurkan KPR Bank BTN, sehingga kenaikan *Supply* KPR periode sebelumnya sebesar 1000 setelah kebijakan LTV menyebabkan jumlah KPR yang ditawarkan lebih rendah sebesar 1,0 kali lipat dibandingkan sebelum adanya kebijakan LTV. Dimana peningkatan atau penurunan *Supply* KPR sebelumnya selama periode penelitian mempengaruhi *Supply* Kredit saat ini secara signifikan. (berhubungan positif terhadap *Supply* KPR).

4.4 Implikasi Hasil Penelitian

Kredit Pemilikan Rumah mulai pertengahan tahun 2012 mulai dikendalikan oleh Peraturan Bank Indonesia mengenai Kebijakan *Loan to Value*. Kebijakan yang difungsikan sebagai bentuk kehati-hatian bank terhadap *property bubble* karena banyaknya pengambilan KPR sebagai spekulasi dari debitur yang menyatakan bahwa harga properti dari tahun ke tahun akan mengalami peningkatan sehingga debitur mengambil rumah lebih dari 1 unit. Menurut Bank Indonesia bahwa kebijakan yang mengatur rumah ke 2 dan ke 3 dimaksudkan untuk menjaga stabilitas sistem keuangan dan memperkuat ketahanan perbankan dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian. Sampai akhir tahun 2016 Peraturan Kebijakan *Loan to Value* sudah mengalami 3 kali revisi. Pada hasil penelitian ini

setelah kebijakan LTV dijalankan tidak terlalu berdampak pada KPR Bank BTN, dikarenakan bank BTN memiliki segmen pasar terbesar mulai dari golongan menengah ke bawah yang terbebas dalam peraturan LTV. Pada bulan September 2013 posisi NPL mengalami peningkatan setelah diberlakukannya pengetatan pada Kebijakan LTV, hal ini menjadi penghambat pertumbuhan KPR. Sehingga pada tanggal 18 Juni 2015 Bank Indonesia menerapkan relaksasi Kebijakan LTV dengan harapan akan dapat mendorong pertumbuhan KPR sebesar 3,7ppt dalam periode 12 bulan sejak diterapkan. Namun setelah hampir 2 tahun sejak awal implementasi, ternyata efek relaksasi terhadap pertumbuhan kredit perbankan masih belum terlihat, hal ini terjadi karena perbankan masih fokus mengelola kualitas kredit di tengah jumlah kredit macet yang terus meningkat. Karena menghadapi kredit bermasalah tersebut, bank BTN mulai menggunakan prinsip kehati-hatian dengan menaikkan standar pemberian KPR kepada debitur yang berujung pada lambatnya penyaluran KPR.

Pada sisi *Supply* KPR, pertumbuhan KPR bank BTN menunjukkan kenaikan pertumbuhan sampai triwulan pertama 2016, namun setelah itu justru mengalami penurunan pertumbuhan meskipun mengalami pertumbuhan yang relatif stagnan dan meningkat di bulan Maret 2016 sebesar 18,9%. Bank BTN mencatat kinerja yang memuaskan di sektor properti di tengah perlambatan pertumbuhan industri perbankan dengan kemampuannya membiayai KPR bagi masyarakat Indonesia sebanyak 3,77 juta unit. Jika berbicara mengenai *Supply* KPR harus dibedah lagi menjadi KPR subsidi dan non subsidi karena masing-masing mempunyai pangsa pasar yang berbeda. KPR subsidi menjadi kekuatan bank BTN dan membuat KPR non subsidi kurang mendapat perhatian lebih dari bank tersebut. KPR subsidi menguasai hampir 97% pangsa pasar perumahan bersubsidi yang merupakan program prioritas pemerintah. Program pemerintah yang tercatat dimulai tahun 2015 tersebut ialah pembiayaan rumah lewat skema

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang ditunjukkan pada masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini dipercaya untuk dijalankan oleh Bank BTN. Harga rumah FLPP ditentukan batas atasnya oleh Pemerintah lewat peraturan menteri Keuangan. Program FLPP 2015 memiliki uang muka (*down payment*) sebesar 1% dari yang dulunya sebesar 5%. Sebagai agen utama penyalur KPR subsidi, bank BTN tetap harus fokus pada segmen tersebut dimana permintaan dan penawaran untuk segmen KPR subsidi ini memang masih sangat banyak sehingga menjadikan KPR subsidi penyumbang angka NPL paling banyak dibandingkan KPR non subsidi, dan diharapkan dengan adanya relaksasi pada Kebijakan LTV mampu mengendalikan laju NPL yang tinggi pada KPR bersubsidi.

Bank Tabungan Negara memperkuat dominasi pada segmen KPR dengan memberikan akses pelayanan terbaik dalam mengajukan kredit dan melalui sistem yang terintegrasi, Bank BTN telah melakukan percepatan pelayanan dan proses kredit secara baik untuk KPR subsidi maupun non subsidi. Sebagai entitas bisnis tentu saja bank BTN juga perlu mencari keuntungan. Keuntungan yang lebih besar dan yang dapat dikontrol sendiri oleh bank BTN adalah segmen KPR non subsidi. Momen percepatan pertumbuhan untuk KPR non subsidi sudah muncul pada tahun 2015, dimana Bank Tabungan Negara berhasil membidik peringkat kelima terbesar di Indonesia dari sisi aset. Untuk dapat mencapai peringkat tersebut pihak Bank BTN menjaga laju pertumbuhan kredit dan pembiayaan di level 18% secara tahunan dan guna memacu peningkatan penyaluran kredit, pihak Bank BTN turut mengambil bagian dalam meningkatkan ketersediaan rumah.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil studi yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, dengan menggunakan variabel Kebijakan LTV, NPL, dan Suku Bunga Dasar KPR untuk melihat adanya pengaruh terhadap Supply KPR Bank Tabungan Negara, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dari variabel Kebijakan LTV yang tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR Bank Tabungan Negara.
2. Dari variabel NPL yang tidak berpengaruh signifikan terhadap *Supply* KPR Bank Tabungan Negara.
3. Dari variabel Suku Bunga Dasar KPR yang berpengaruh positif signifikan terhadap *Supply* KPR Bank Tabungan Negara.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa Kebijakan LTV yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia digunakan untuk meningkatkan permintaan KPR ternyata hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kebijakan LTV tidak mempengaruhi KPR Bank BTN. Hal ini dikarenakan pangsa pasar Bank BTN sebanyak 97% adalah KPR Bersubsidi. KPR bersubsidi tidak terkena aturan kebijakan LTV dikarenakan tipe rumah dibawah atau lebih kecil dari 70 meter persegi. Sedangkan Kebijakan LTV di targetkan untuk debitur yang mengambil rumah diatas tipe 70 meter persegi, dengan posisi NPL mengalami peningkatan setelah diberlakukannya kebijakan LTV, hal ini menjadi penghambat pertumbuhan KPR. Sehingga Bank Indonesia memberlakukan pelonggaran kebijakan LTV dengan harapan dapat mendorong pertumbuhan KPR. Namun, hampir dua tahun sejak awal implementasi, ternyata efek relaksasi terhadap pertumbuhan kredit perbankan masih belum terlihat, hal ini terjadi karena perbankan masih fokus dalam mengelola kualitas kredit ditengah

jumlah kredit macet yang terus meningkat. karena menghadapi kredit bermasalah tersebut bank BTN mulai menggunakan prinsip kehati-hatian dengan menaikkan standar pemberian KPR kepada debitur yang berujung pada lambatnya penyaluran KPR. *Supply* KPR yang di pengaruhi oleh Suku Bunga Dasar Kredit, sejalan dengan teori yang menyatakan bahwa apabila semakin tinggi suku bunga akan semakin menambah penawaran kredit karena bank mendapatkan banyak pendapatan dari suku bunga yang ditetapkan.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan kesimpulan yang diperoleh diatas, didapatkan beberapa saran sebagai berikut:

1. Meskipun Bank BTN terfokus pada KPR subsidi, sebagai entitas bisnis Bank BTN juga perlu lebih efektif lagi dalam memanfaatkan relaksasi Kebijakan LTV, seperti menurunkan suku bunga, mengikuti expo properti dan menurunkan DP diharapkan pertumbuhan KPR non subsidi meningkat dan memiliki pangsa pasar yang lebih banyak dan menjadikan Bank BTN lebih terdepan di sektor perumahan.
2. Penyaluran kredit harus lebih ditingkatkan lagi, dengan cara menaikkan standar pemberian KPR dengan harapan dapat meningkatkan pertumbuhan KPR lebih optimal dan dapat menurunkan resiko kredit yang diakibatkan karena gagal bayar oleh debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung, J. 2001. *Credit Crunch di Indonesia Setelah Krisis: Fakta, Penyebab dan Implikasi Kebijakan*. Direktorat Riset Ekonomi dan Kebijakan Moneter Bank Indonesia.
- Ali, Masyhud. 2006. *Manajemen Risiko: Strategi Perbankan Dan Dunia Usaha Menghadapai Tantangan Globalisasi Bisnis*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Case, Karl E. dan Ray, C Fair. 2001. *Principles of Macroeconomics Paperback*. Eighth Edition. New Jersey: Prentice Hall.
- Clara, Safitri. 2014. Analisis Estimasi Permintaan Dan Penawaran Kredit Konsumsi Bank Umum Provinsi Sulawesi Utara Periode 2007-2013. *Jurnal Berkala Efisiensi*. Vol. 5, No. 1, pp. 30.
- Damodar, N Gujarati dan Dawn, C Porter. 2012. *Dasar-Dasar Ekonometrika*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hasibuan, S.P. dan Malayu. 2008. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hardjono. 2008. *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pustaka Grahatama.
- Hermanta. Dan Ekananda. 2005. Disintermediasi Fungsi Perbankan di Indonesia Pasca Krisis 1997: Faktor Permintaan Atau Penawaran Kredit, Sebuah Pendekatan Dengan Model Disequilibrium. *Jurnal Ekonomi* Vol. 8, No. 1, pp. 51-78.
- Ismail. 2011. *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Cetakan Kedua. Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi 2002. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kholisudin, A. 2012. Determinasi Permintaan Kredit Pada Bank Umum Di Jawa Tengah Periode Tahun 2006-2010. *Jurnal Ekonomi* Vol. 1, No. 1, pp. 10-18.
- Majalah Gold Bank. 2016. *Bank BTN Meluncurkan Portal Online*. Jakarta: PT. Sonvaldy Media Nusantara.
- Majalah Properti. 2015. *Perbankan Penyalur KPR dan Market Share Paling Tinggi*. Jakarta: Citra Distribusi Mandiri.
- Mangeswuri, Dewi Restu. 2013. Kebijakan Loan to Value Guna Membatasi Pemberian KPR. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*. Vol. 19/I/P3DI/Oktober/2013, pp.13-16.

- Mankiw N, Gregory, dkk. 2012. *Pengantar Ekonomi Makro*. Jakarta: Salemba Empat.
- Mawardi, Wisnu. 2005. Analisis Faktor-Faktor yang mempengaruhi Kinerja Keuangan Bank Umum di Indonesia (Studi kasus Pada bank Umum Dengan total asset Kurang dari 1 Triliun). *Jurnal Bisnis strategi*. Vol.13 No.2, pp. 346-358.
- Melitz, J. And M. Pardue. 1973. The Demand and Supply of Commercial Bank Loans. *Journal of Money, Credit, and Banking* Vol. 5, pp. 669-692.
- Mulyo, Budi. 2009. Analisis Permintaan Rumah Sederhana Di Kota Semarang. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*. Vol. 16, No.2, pp. 125-134.
- Nurbaity, Arlina. 2008. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Medan. *Jurnal Ekonomi*. Vol. 1, No. 2 pp. 42-47.
- Nopirin. 1992. *Ekonomi Moneter*. Buku 2. Yogyakarta: BPFE.
- Nove, L. 2015. Analisis Pengaruh Loan to Value, Jangka Waktu kredit, Tingkat Pendapatan, dan Jumlah Tanggungan Keluarga Dalam Keputusan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Kasus PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, Cabang Malang). *Jurnal Ilmu Ekonomi*. Vol. 3, No. 1.
- Pasha, Ri'Fat. 2009. Analisis Penawaran dan Permintaan Kredit Serta Identifikasi Peluang Ekspansi Pembiayaan Kredit Sektoral Di Wilayah Kerja KBI Malang. *Jurnal Keuangan dan Perbankan*. Vol.13, No. 1, pp. 148-164.
- Peraturan Bank Indonesia No.15/2/PBI/2013 tanggal 20 Mei 2013. *Penetapan Status dan Tindak Lanjut Pengawasan Bank Umum Konvensional*.
- Peraturan Bank Indonesia No.17/10/PBI/2015 tanggal 18 Juni 2015. *Rasio Loan to Value Untuk Pembiayaan property dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan bermotor*.
- Pratiwi, Dian. Dan Norita. 2013. Pengaruh Dana Pihak Ketiga, non Performing Loan, Loan to Deposit ratio, dan Suku Bunga Kredit terhadap Penawaran Kredit Pada Bank Umum Studi Kasus PT. Bank Riau Kepri Cabang Selatpanjang Periode 2007-2012. *Jurnal Manajemen Indonesia*. Vol 12, No. 4, pp. 77-90.
- Slamet Riyadi. 2006. *Banking Asset and Liability Management*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sudirman. 2013. *Manajemen Perbankan*. Edisi Pertama. Jakarta: PT.Kencana.
- Tim Riset SMF. 2015. *Dampak Kebijakan Loan to Value terhadap Perkembangan Kredit Pemilikan Rumah*. (<http://www.smf-indonesia.co.id/wp->

content/uploads/2017/07/smf_ar-2016-15-1.pdf) diakses tanggal 5 Oktober 2018.

Winarno, Wing Wahyu. 2015. *Analisis Ekonometrika dan Statistik Dengan Eviews*. Edisi Keempat. Yogyakarta: YKPN



LAMPIRAN

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	Y1, X2, X3, D ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: Y

b. All requested variables entered.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	1,000 ^a	,999	,999	951284,354	1,787

a. Predictors: (Constant), Y1, X2, X3, D

b. Dependent Variable: Y

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	8613197092959 6112,000	4	2153299273239 9020,000	23794,889	,000 ^b
	Residual	4524709613790 8,875	50	904941922758, 178		
	Total	8617721802573 4016,000	54			

a. Dependent Variable: Y

b. Predictors: (Constant), Y1, X2, X3, D

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	-1577595,468	1495500,458		-1,055	,297		
D	653984,406	640170,126	,008	1,022	,312	,182	5,484
X3	144667,230	66154,512	,010	2,187	,033	,506	1,975
X2	-190658,912	209022,255	-,003	-,912	,366	,870	1,149
Y1	,958	,008	,999	114,539	,000	,138	7,249

a. Dependent Variable: Y

Collinearity Diagnostics^a

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions				
				(Constant)	D	X3	X2	Y1
1	1	4,112	1,000	,00	,00	,00	,00	,00
	2	,798	2,270	,00	,08	,00	,00	,01
	3	,062	8,174	,00	,67	,02	,01	,47
	4	,023	13,416	,00	,01	,39	,52	,01
	5	,005	28,515	1,00	,23	,58	,47	,51

a. Dependent Variable: Y

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	10745527,00	143847152,00	52011382,60	39937908,041	55
Residual	-3071330,750	2041070,500	,000	915373,797	55
Std. Predicted Value	-1,033	2,299	,000	1,000	55
Std. Residual	-3,229	2,146	,000	,962	55

a. Dependent Variable: Y

Runs Test

	Unstandardized Residual
Test Value ^a	42460,89252
Cases < Test Value	27
Cases >= Test Value	28
Total Cases	55
Number of Runs	23
Z	-1,495
Asymp. Sig. (2-tailed)	,135

a. Median

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

	Unstandardized Residual
N	55
Normal Parameters ^{a,b}	
Mean	,0000000
Std. Deviation	915373,796729
	92
Most Extreme Differences	
Absolute	,107
Positive	,107
Negative	-,097
Test Statistic	,107
Asymp. Sig. (2-tailed)	,175 ^c

a. Test distribution is Normal.

b. Calculated from data.

c. Lilliefors Significance Correction.